DAS

ARBEITER-WOHNHAUS

Von

Dr. H. Albrecht

Mit Entwürfen von Prof. A. Messel

12 Tafeln mit Text



BERLIN,
Carl Heymanns Verlag


THE GETTY CENTER LIBRARY
Why ask for the moon
when we have the stars?
AS

Das Arbeiterwohnhaus

Gesammelte Pläne von Arbeiterwohnhäusern

und

Ratschläge zum Entwerfen von solchen auf Grund praktischer Erfahrungen

Von

Dr. H. Albrecht

Gr.-Lichterfelde

Mit Entwürfen

von

Prof. A. Messel

Architekten u. Lehrer a. d. Königl. Kunstgewerbeschule, Berlin

Mit 4 Figuren im Text und 12 Doppeltafeln.

BERLIN, 1896

Robert Oppenheim (Gustav Schmidt)

Inhalt.

Einleitung.

Der Zweck der vorliegenden Veröffentlichung ist nicht die erschöpfende Behandlung der wirtschaftlichen und sozialen Seite der Arbeiterwohnungsfrage. Den Verfassern hat vielmehr ein unmittelbar praktisches Ziel vorgeschwebt. Bei der Besichtigung zahlreicher ausgeführter Arbeiterwohnhäuser sowohl wie bei der Durchsicht der vielen Veröffentlichungen, welche Grundrisse von solchen enthalten, musste es auffallend erscheinen, wie wenig planvoll man in vielen Fällen bei dem Entwerfen von Arbeiterwohnhäusern vorgegangen ist. Mit verhältnismässig wenigen Ausnahmen, in denen sich bei den Bauausführungen ein gründlicheres Studium der Bedürfnisfrage und eine Nutzbarmachung der nach und nach auf diesem Gebiete gewonnenen Erfahrungen zu erkennen giebt, begegnet man fast überall einem planlosen Umhertappen, das notwendig zu Fehlern in der Anlage und zu einer Verteuerung führen muss, die gerade hier mit allen Mitteln vermieden werden sollte. In einer Reihe von Fällen — und das sind die günstigsten — hat man — wie es scheint, mehr zufällig — eine Anlehnung an bewährte Muster gefunden, viel häufiger aber sind die Beispiele, in denen die Ausführung die gänzliche Verständnislosigkeit des Bauleitenden für die hier in Frage kommenden Gesichtspunkte deutlich bekundet. Es ist erstaunlich, welchen gekünstelten Grundrisskonstruktionen wir oft begegnen, wo doch Einfachheit und Klarheit der Disposition erstes Erfordernis ist, welche Raumverschwendung an unrichtiger Stelle zu gänzlich unnötiger Verteuerung der Anlage geführt hat, wo doch jede mögliche Ersparnis am Platze wäre. Und solche unzweckmässigen Anlagen sind es gerade, die sich vielfach durch alle Sammlungen von »Musterentwürfen« fortpflanzen und nicht nur die Kritiklosigkeit der Herausgeber ins Licht stellen, sondern — was viel schlimmer ist — von hier aus stets wieder an neuen Orten ihre Wiederauferstehung feiern.

Die Sammlungen von Musterentwürfen von Arbeiterwohnhausplänen leiden

aber fast durchweg noch an einem andern Fehler. Sie bringen des Guten viel zu viel, als dass sich derjenige, der für einen bestimmten Fall nach einem praktischen Vorbild sucht, namentlich wenn er Laie ist, ohne die grössten Schwierigkeiten zurecht finden könnte. Für diesen Zweck, dem doch alle derartigen Veröffentlichungen dienen sollen, ist es viel vorteilhafter, je ein oder zwei Beispiele der verhältnismässig wenigen, in Betracht kommenden Kategorieen zu bringen, die wirklich gut durchdacht und für die praktische Ausführung geeignet sind, als zwanzig verschiedene Typen zur Wahl zu stellen, von denen dem einen dieser, dem andern jener Fehler anhaftet. An diesem Embarras de richesse leiden fast alle uns bekannten Sammelwerke von Arbeiterwohnungsplänen — das eine mehr, das andere weniger, — und uns ist schon oft von Beteiligten die Frage vorgelegt: welcher von den zahlreichen Entwürfen ist denn nun eigentlich der, den wir gebrauchen können?

Diese Darlegungen weisen den Leser schon darauf hin, welchen Plan wir verfolgen. Wir beabsichtigen, den Interessenten, d. h. den Arbeitgebern, die für ihre Arbeiter Wohnungen bauen wollen, den gemeinnützigen Baugesellschaften und Genossenschaften für ihre Bauausführungen Typen an die Hand zu geben, die sich einerseits in der Praxis bewährt haben und die andererseits von theoretischen Gesichtspunkten aus zur Nachahmung empfohlen werden können. Wir haben die Anzahl der dargebotenen Typen auf das äusserste beschränkt, um nicht unnötig die Wahl zu erschweren, und wir wollen versuchen, in dem beigefügten Text kurz und für jeden, auch den Nichtarchitekten verständlich, die allgemeinen Gesichtspunkte darzulegen, von denen aus wir gerade diese Typen empfehlen zu sollen glauben. Diese allgemeinen Erörterungen verfolgen zugleich den Zweck, es für den Fall, in dem die unmittelbare Anlehnung an die gegebenen Beispiele sich durch Besonderheiten der örtlichen Verhältnisse oder aus anderen Gründen verbietet, dem mit der Bauausführung Betrauten, der sich mit dem Bau gerade von Arbeiterwohnungen noch nicht eingehend beschäftigt hat, zu ermöglichen, sich über die hier in Betracht kommenden besonderen Verhältnisse zu orientieren.

Die in dem Tafelwerk abgebildeten Grundrisse sind mit wenigen Ausnahmen solche von wirklich ausgeführten und bewährten Anlagen. Die Umschau, die wir gehalten haben, solche Mustertypen zu gewinnen, hat uns dazu ein ausreichendes Material an die Hand gegeben. Ein weniger günstiges Ergebnis hat unser Suchen nach entsprechenden Façadenentwürfen gehabt. Man begegnet wohl hier und da schon der Erkenntnis, dass es möglich ist, auch ohne grossen Aufwand von Mitteln dem Arbeiterwohnhaus ein etwas freundlicheres Ansehen zu verleihen, als es leider bisher vielfach üblich gewesen ist. Aber immerhin ist man, mit wenigen rühmlichen Ausnahmen, dabei über eine gewisse Schablone noch nicht hinausgekommen. Die wirklichen Künstler unter den Architekten hat diese Aufgabe, wie es scheint, bisher wenig gereizt. Und doch würde es — auch sozialpolitisch — von grosser Bedeutung sein, wenn sich eine grössere Anzahl von Kräften mit etwas Liebe und künstlerischem Können dieser Aufgabe zuwenden wollte. So wenig es einerlei ist, ob das Innere

des Arbeiterhauses zweckmässig oder unzweckmässig eingerichtet ist, so wenig ist es gleichbedeutend, ob seine äussere Form dem Schönheitsgefühl eine gewisse Befriedigung gewährt, oder ob dieselbe, wie es leider vielfach der Fall ist, gänzliche Vernachlässigung in dieser Beziehung bekundet. Es giebt keinen traurigeren Anblick, als ein sogenanntes Arbeiterviertel, in dem ein viereckiger Kasten neben dem andern steht, durch den Rauch der benachbarten Schlote schwarzgefärbt und durch sein Äusseres gleichsam darauf hinweisend, dass hier eine Menschenklasse wohnt, die von den Lichtseiten des Lebens ausgeschlossen ist. Nur zu oft haben wir in solchen Fällen gefunden, dass das Gemütsleben der Bewohner der Aussenseite entspricht. Und doch wäre es so leicht, ohne dass die Mehrkosten zu dem ideellen Gewinn in einem Verhältnis stehen, auch in dieser Beziehung den Weg der Reform zu beschreiten. Durch die einfache künstlerische Gestaltung der Linien und Verhältnisse, durch die geschickte Wahl und Verwendung des Materials lässt sich ohne viel Kostenaufwand eine Aussenseite erzielen, auf der das Auge mit Befriedigung ruht. Die Wirkung auf die Bewohner wird oft eine ungeahnte sein. Es wird — zuerst bei den Frauen, dann aber auch in den meisten Fällen bei den männlichen Bewohnern — das Bestreben erwachen, der Nettigkeit des Hauses durch Sauberkeit, durch einfachen Schmuck, durch die Haltung des Gärtchens nachzuhelfen, und mit der Liebe zu dem Heimwesen werden Ordnungsliebe, Sparsamkeit, Mässigkeit und andere Grundpfeiler des sozialen Friedens ihren Einzug halten. — Das sind nicht theoretische Erwägungen, sondern thatsächliche Erfahrungen, die auf langjährige Beobachtungen gegründet sind.

Um es nun nicht bei dem blossen Appell an die Beteiligten bewenden zu lassen, haben wir wenigstens den Versuch unternehmen zu sollen geglaubt, auch nach dieser Richtung durch die vorliegende Veröffentlichung die Grundlage für eine Besserung zu schaffen. Die Façadenentwürfe, die den aus der Praxis entnommenen Grundrissen beigegeben sind, sollen zeigen, wie es ohne Verwendung anderer Mittel als der Kombination von Putzflächen mit einfacher Rohbaugliederung und ähnliche Mittel möglich ist, dem Arbeiterwohnhaus auch eine gefällige Aussenseite zu geben. Wir wollen damit nicht etwa zur schablonenmässigen Nachahmung der wenigen mitgeteilten Typen auffordern, es soll vielmehr lediglich dem Architekten, an den die Aufgabe, Arbeiterwohnungen zu bauen, herantritt, die Anregung gegeben werden, die ausgefahrenen Geleise zu verlassen und das ihm hier gebotene Arbeitsfeld als ein nicht minder bedeutungsvolles und dankbares zu betrachten, als die vielen anderen, auf denen er sich mit Lust und Liebe bewegt. In dieser Beziehung weiter ins Detail zu gehen, haben wir nicht für nötig gehalten, weil wir hoffen, dass die selbständige Bethätigung Vieler, wenn sie nur erst einmal angeregt ist, die Aufgabe nachhaltiger fördern wird, als der Einzelne es vermag.

Mit dem dritten Abschnitt, der die finanzielle Seite des Baues von Arbeiterwohnungen behandelt, und mit den Anlagen hoffen wir namentlich den Leitern

von Baugenossenschaften nützliche Anhaltspunkte für ihr praktisches Vorgehen an die Hand zu geben.

Ehe wir nun an die technische Seite der Frage herantreten, wollen wir in ganz kurzen Zügen die wesentlichsten wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkte entrollen, soweit ihre Erörterung zum Verständnis des Nachfolgenden erforderlich erscheint.

I. Die wirtschaftliche und soziale Seite der Arbeiterwohnungsfrage.

a) Umfang und Wesen des Wohnungsnotstandes.

Die Bestrebungen, eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen herbeizuführen, nehmen ihren Ausgang von der wachsenden Erkenntnis des vorhandenen Notstandes und seiner hygienischen und sozialen Bedeutung. Die Wohnungsnot ist keineswegs eine für unser Zeitalter allein charakteristische Erscheinung. Allein im römischen Altertum sowohl wie im deutschen Mittelalter, aus dem uns Überlieferungen erhalten sind, die von Schmutz und Überfüllung der Wohnungen, von Mietwucher und übermässiger Überbauung des Grund und Bodens eine deutliche Sprache reden, hat man dies, wie so vieles Andere, als eine Art Verhängnis hingenommen und kaum einen Versuch gemacht, mit durchdachten Mitteln dagegen vorzugehen. Auch in neuerer Zeit hat es lange gedauert, bis die mehr zufällige Aufdeckung ganz besonders schreiender Missstände — wir erinnern nur an die s. Z. hauptsächlich durch die englische Tagespresse verbreiteten sensationellen Enthüllungen über die Londoner Wohnungsverhältnisse — zu einer allgemeinen Beschäftigung mit dieser Frage die Anregung gegeben hat. Von da bis zu einer systematischen Untersuchung der Wohnungsverhältnisse der grösseren Städte ist abermals ein ziemlich weiter Weg gewesen, und die Wohnungsstatistik weist noch bis zum heutigen Tage so erhebliche Lücken auf, dass die Frage, bis wieweit sich der Notstand erstreckt, noch immer des zahlenmässigen Nachweises harrt.*) Immerhin kann als nachgewiesen gelten, dass für einen weiten Umkreis städtischen Gebiets sowohl wie mehr ländlicher Gegenden mit vorwiegend industrieller Bevölkerung, als auch endlich des platten Landes selbst ein Wohnungsnotstand besteht, der dringend der Abhilfe bedarf.

*) Da wir hier auf Einzelheiten nicht eingehen können, verweisen wir bezüglich dieser Frage auf: H. ALBRECHT, Wohnungsstatistik und Wohnungsenquete. Bd. IV. von TH. WEYL's Handbuch der Hygiene. Jena 1895.

Denn andererseits bedarf es auch wohl kaum noch einer Beweisführung, dass ein solcher Wohnungsnotstand die allerschwersten Schädigungen nicht nur für die in erster Linie Betroffenen, sondern auch für die Allgemeinheit im Gefolge haben muss. Dieselben liegen einmal auf hygienischem Gebiete. Wir besitzen bereits zahlenmässige Beläge dafür, dass zwischen der Dichtigkeit des Wohnens und der Erkrankungshäufigkeit, bezw. der Sterblichkeit gewisse Relationen bestehen, die keinen Zweifel mehr an dem ursächlichen Zusammenhang zulassen,*) und auf die Gefahren verwahrloster und verkommener Wohnungsquartiere als Ausgangspunkt für die Verbreitung epidemischer Krankheiten ist so oft hingewiesen worden, dass jedes weitere Eingehen darauf überflüssig erscheint. Viel tiefer greifend sind aber die Schädigungen sittlicher Art, die aus dieser Ursache erwachsen und ihren vergiftenden Einfluss auf immer weitere Kreise erstrecken. Untergrabung des Familienlebens, auf dem unsere ganze heutige Gesellschaftsordnung beruht, Förderung des Wirtshauslebens und der Branntweinpest mit allen ihren traurigen Folgen, Entsittlichung des heranwachsenden Geschlechts — das sind nur die unmittelbarsten und greifbarsten Folgen. Im Hintergrunde stehen noch alle die weittragenden Konsequenzen, aus denen Klassengegensatz und Klassenhass ihre Nahrung saugen.

Wir wollen hier nicht auf die mannigfachen Ursachen eingehen, auf die sich die hier in ihren Folgen kurz geschilderte Wohnungsnot zurückführen lässt, und nur noch mit einem Wort auf ihr eigentliches Wesen eingehen, wobei wir zwei grundsätzlich von einander verschiedene Erscheinungsformen getrennt betrachten wollen.

Jedem unserer Leser sind die Schilderungen bekannt, die uns Octavia Hill in ihrem berühmten Buche »Homes of the London Poor« gegeben hat. Sie finden ihre Ergänzung in den »Horrible London« überschriebenen Artikeln der »Daily News« und in den Enthüllungen der »Pall Mall Gazette«, die Anfang der achtziger Jahre einen allgemeinen Schrei des Entsetzens und des Unwillens in der gesamten zivilisierten Welt erregten, um bald darauf eine Flut von Einzeldarstellungen hervorzurufen, die den Beweis lieferten, dass keineswegs die englische Hauptstadt allein den traurigen Ruhm für sich in Anspruch nehmen konnte, Wohnungszustände in ihren Mauern zu bergen, deren blosse Schilderung das Blut des Lesers erstarren machte. Die umfassende Enquete des Vereins für Sozialpolitik vom Jahre 1886**) brachte vollgültige Belege dafür, dass in den meisten deutschen Grossstädten, wenn man sie suchte, nicht minder traurige Zustände zu finden waren. Hier haben wir es mit einer Erscheinungsform der Wohnungsnot zu thun, die eigentlich ausserhalb der Reformbestrebungen fällt, mit denen wir uns in erster Linie beschäftigen wollen. Es liegt in dem Wesen der Grossstädte, dass sich in ihren dunkelsten Gründen ein Haufe von Existenzen ansammelt, die wir gewissermassen als ausserhalb der menschlichen

*) Vergl. Oldendorff, Einfluss der Wohnung auf die Gesundheit. Bd. IV von Th. Weyl's Handbuch der Hygiene. Jena 1895.

**) Schriften des Vereins für Sozialpolitik XXX und XXXI. Leipzig 1886.

Gesellschaft stehend ansehen müssen. Wo die letzten Ursachen für diese tief traurige Erscheinung zu suchen sind, soll hier unerörtert bleiben. Die Thatsache besteht. Auch weiteren Kreisen eröffnet sich hier und da ein Einblick in diese Tiefen, wenn gelegentlich der Verfolgung eines Verbrechens der Schleier von diesen verborgenen Höhlen des Lasters und der Gesunkenheit hinweggezogen wird. Man hat zu gewissen Zeiten diese Dinge mit der Wohnungsfrage in Verbindung gebracht. Die Beobachtung der Thatsache, dass sich hier das Wohnungselend in seiner krassesten Erscheinungsform darbot, konnte wohl dazu verführen, beide Erscheinungen in einen ursächlichen Zusammenhang bringen zu wollen. Aber so wenig hier das Wohnungselend die Ursache, sondern nur die Begleiterscheinung der Zustände ist, mit denen vergesellschaftet es auftritt, so wenig wird man die letzteren auf dem Wege der Wohnungsreform aus der Welt schaffen. Daher die vielen misslungenen Versuche, mit der Wohnungsreform bis in diese Tiefen hinabzusteigen. Die Enthüllung dessen, was sie neben allem sonstigen Jammer an Wohnungselend bergen, hat zwar den ersten Anstoss zu einer thatkräftigen und dauernden Inangriffnahme der Wohnungsfrage gegeben, die Reformbestrebungen selbst haben aber vor dieser Grenze Halt machen müssen. Das trifft sogar für die Bestrebungen einer OCTAVIA HILL*) zu, die bis jetzt von allen, die sich auf dem Gebiete der Wohnungsfrage praktisch bethätigt haben, zu den Ärmsten und Elendesten herabgestiegen ist.

Wenn wir demgemäss von dieser traurigsten Erscheinungsform der Wohnungsnot absehen, so bleibt immer noch die andere, die uns zwar nicht in ganz so abschreckendem Gewande entgegentritt, deren Bedeutung aber eine in unsere sozialen Verhältnisse viel tiefer einschneidende ist, weil sie eigentlich — wenigstens in den grösseren Städten — die gesamte arbeitende Bevölkerung, einschliesslich eines grossen Teils des geistig arbeitenden Mittelstandes betrifft. Oder ist es nicht ein höchst bedenkliches Symptom, wenn z. B. in Berlin heute schon die aus einer Stube und Küche bestehende Wohnung gewissermassen als die normale Wohnung für die Arbeiterfamilie angesehen werden muss? Wir kennen solche Arbeiterwohnungen, die infolge der Sauberkeit und Ordnungsliebe ihrer Bewohner für den oberflächlichen Beobachter in keiner Weise den Eindruck des Wohnungselends darbieten, allein die blosse Thatsache, dass eine Familie mit Kindern gezwungen ist, in räumlich so beschränkten Verhältnissen zu wohnen — ist das nicht schon Wohnungsnot? Wenn nun aber gar — wie dies in den grossen Städten nicht etwa vereinzelt der Fall ist — solche Wohnungen noch mit familienfremden Aftermietern geteilt werden müssen, so erzeugt das Zustände, die notwendig zu jener Entsittlichung führen müssen, die wir heute als ein so ernstes Symptom unserer Zeit beklagen müssen. Wir können uns des Eingehens auf jegliches Detail enthalten — für jeden Einsichtigen und nicht an der Aufrechterhaltung der bestehenden Zustände

*) Eine kurze Schilderung der Wirksamkeit dieser bewundernswerten Frau vergl. bei: ALBRECHT, Die Wohnungsnot in den Grossstädten und die Mittel zu ihrer Abhilfe, S. 62. München 1891.

direkt Interessierten steht es fest, dass die letzteren ein energisches Eingreifen erfordern.

---

b) Die Mittel zur Beseitigung, bezw. zur Milderung des bestehenden Notstandes.

Wie soll nun in diesen Zuständen eine Wendung zum Bessern herbeigeführt werden? Wir mögen es drehen und wenden, wie wir wollen, in letzter Linie werden wir immer wieder auf die Erkenntnis zurückgeführt, dass eine gründliche Abhülfe nur zu erwarten ist, wenn es gelingt, die unnatürliche Teuerung des städtischen Grund und Bodens zurückzudämmen. Bei einem Preise des Grund und Bodens, der seinem natürlichen Ackerwert entspricht, ist es erfahrungsmässig noch möglich, eine aus zwei Stuben und Küche nebst reichlichem Zubehör bestehende Wohnung von etwa 60 *qm* überbauter Fläche einschliesslich Grunderwerb für einen jährlichen Mietpreis von 180—200 Mark herzustellen. Steigt der Preis für den Grund und Boden auf 60 Mark für das Quadratmeter — ein z. B. für Berliner Verhältnisse noch niedrig gegriffener Satz, selbst an der äussersten Peripherie — so entfallen bei fünffacher Überbauung und voller baupolizeilich erlaubter Ausnutzung des Grund und Bodens auf eine solche Wohnung von 60 *qm* Flächeninhalt allein 1080 Mark für Grunderwerb. Das macht — eine Verzinsung, einschliesslich Amortisation und Verwaltungskosten, von 6 pCt. gerechnet, — jährlich 65 Mark, um welche sich, lediglich infolge der Preissteigerung des Grund und Bodens, die Miete erhöhen muss. In der That wird eine weitere Mietssteigerung noch dadurch bewirkt, dass der Hausbesitzer für sich eine Rente in Anspruch nimmt. Die Folge ist, dass der Arbeiter, bezw. überhaupt der auf ein geringes Einkommen angewiesene Mieter gezwungen ist, sich entweder mit einer kleineren Wohnung zu begnügen oder zum Aftervermieten seine Zuflucht zu nehmen, und so entstehen in logischer Konsequenz die Zustände, wie wir sie überall in den grösseren Städten beobachten.

Die hier durchgeführte kleine Rechnung*) zeigt aber ferner, dass bei den angenommenen Bodenpreisen ein Abgehen von der fünffachen Überbauung und der höchsten zulässigen Ausnutzung des Baulandes, also dem Mietkasernensystem in ausgebildetster Form, die Mieten bis zur Unerschwinglichkeit für die minder Begüterten verteuern würde, was abermals den thatsächlich bestehenden Verhältnissen vollkommen entspricht.

Es ist nicht unsere Aufgabe, hier die Mittel und Wege eingehend zu erörtern, wie eine allgemeine Verbilligung des Grund und Bodens herbeigeführt werden kann. Es bedarf dazu vor allem einmal eines grundsätzlichen Eingreifens des Staates auf dem

*) Ähnliche Rechnungen für die Verhältnisse kleinerer Städte finden sich durchgeführt bei: v. MANGOLDT, Aus zwei deutschen Kleinstädten, S. 67. Jena 1894.

Wege der Änderung der bestehenden Baupolizeiverordnungen*) und zweitens eines Einlenkens in eine gesunde Bodenpolitik**) seitens der städtischen Gemeinwesen. Zu Beidem sind einige schüchterne Ansätze vorhanden. Da es dabei aber eines grundsätzlichen Bruches mit von lange her überkommenen Anschauungen und vor allem eines rücksichtslosen Eingriffes in vermeintlich »wohlerworbene« Eigentumsverhältnisse bedarf, denen mannigfache Privatinteressen entgegenstehen, dürfen wir kaum auf eine baldige befriedigende Lösung dieser Fragen rechnen. Einstweilen sind wir daher, wenn wir die Hände nicht ganz in den Schoss legen wollen, auf gewisse Palliativmittel angewiesen, und diese wollen wir im Nachstehenden etwas näher ins Auge fassen.

1. Wohnungsfürsorge von Arbeitgebern.

Es besteht kein Zweifel, dass, wenn die private Bauthätigkeit nicht ausreicht, Wohnungen für die arbeitende Bevölkerung von genügender Beschaffenheit und von hinreichender Billigkeit bereitzustellen, in erster Linie der Arbeitgeber ein Interesse daran hat, dass Wohnungen in nicht zu grosser Entfernung vom Arbeitsplatze vorhanden sind. Am deutlichsten tritt das eigene Interesse, das der Arbeitgeber an der Frage hat, in den Fällen hervor, wo er ohne die Errichtung von Wohnungen für sein einsam gelegenes Etablissement überhaupt keine Arbeitskräfte haben würde. Doch ist dieses Moment — zum Ruhme unserer deutschen Arbeitgeber sei es gesagt — in den wenigsten Fällen der ausschlaggebende Grund gewesen, weshalb sich Arbeitgeber den Bau von Wohnungen für ihre Arbeiter haben angelegen sein lassen. Es ist schon aus dem einfachen Grunde, weil hierzu jegliche Unterlagen fehlen, unmöglich, eine erschöpfende Übersicht über die mannigfachen, zum Teil wirklich grossartigen Veranstaltungen zu geben, welche einzelne von humanitären Gesichtspunkten geleitete Arbeitgeber auf diesem Gebiete ins Leben gerufen haben. Wenn wir mit dem Staat als Arbeitgeber beginnen, so ragt vor allen der preussische Bergfiskus mit seinen Arbeiteransiedelungen im Saarbrücker Revier und in Oberschlesien hervor***). Musteranlagen hat ferner die preussische Eisenbahnverwaltung u. a. in der Arbeiterkolonie bei der Hauptwerkstatt Leinhausen bei Hannover geschaffen†), der wir in unserem Tafelwerk mehrere Typen entnommen haben, ebenso wie der vom Reichs-Marineamt geschaffenen Arbeiterkolonie der Torpedowerkstatt in Friedrichsort bei Kiel††). Erwähnenswert sind ferner die zu den Spandauer Militärwerkstätten

*) Vergl. Die unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen für das Innere, die Aussenbezirke und die Umgebung von Städten. Verhandl. d. XVIII. Versamml. d. Deut. Vereins f. öffentl. Gesundheitspflege. Braunschweig 1893. — F. v. GRUBER, Anhaltspunkte f. d. Verfassung neuer Bauordnungen. Wien 1893.

**) Vergl. H. ALBRECHT, Städtische Boden und Wohnungsreform. Zeitschr. d. Centralstelle f. Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen 1894, No. 17 u. 1895, No. 6.

***) TÄGLICHSBECK, Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen No. 1, S. 89 u. S. 180. Berlin 1892.

†) THIELE, ebenda S. 122.

††) HARMS, ebenda S. 108.

gehörigen Arbeiterwohnungen in und um Spandau*). In gleicher Weise wie der Staat haben sich eine Reihe städtischer Verwaltungen in der Weise an der Lösung der Arbeiterwohnungsfrage beteiligt, dass sie für ihre unteren Angestellten Wohnungen geschaffen haben.

Von privaten Arbeitgebern ist einer der ersten, die sich nachhaltig mit der Lösung dieser Frage beschäftigt haben, KRUPP in Essen gewesen, dessen Arbeiterkolonieen heute weit über 40 000 Seelen Unterkunft gewähren**). Von besonders bemerkenswerten privaten Veranstaltungen auf diesem Gebiete nennen wir noch die der Firmen: VILLEROY & BOCH in Mettlach, Höchster Farbwerke in Höchst a. M., D. PETERS & Co. in Neviges, Bochumer Verein für Bergbau und Gussstahlfabrikation, BASSE & SELVE in Altena, Wollwäscherei und Kämmerei in Döhren b. Hannover, Howaldtswerke in Dietrichsdorf bei Kiel, ALSEN'sche Portland-Zementfabrik in Itzehoe, KÜBLER & NIETHAMMER in Kriebstein in Sachsen, Maschinenfabrik Augsburg und Augsburger Kammgarnspinnerei in Augsburg, ohne indessen damit irgendwie die Fülle des Vortrefflichen erschöpfen zu wollen, was sonst noch existiert***)

Bei fast allen diesen Veranstaltungen sehen wir, dass der Arbeitgeber, sei es in der Form von unverzinslichen Darlehen oder von Bauprämien, die er dem Arbeiter zur Erleichterung der eigenen Ansiedelung gewährt (s. weiter unten), sei es in der Form eines meist indirekten Zuschusses zu den Mieten oder in anderer Weise gewisse Opfer bringt, um die Wohnungsverhältnisse seiner Arbeiter zu verbessern. Das Anlagekapital von mehr als zwölf Millionen Mark, das z. B. in den KRUPP'schen Arbeiterwohnungen steckt, verzinst sich durch die Mietseinnahmen, nach Abzug der Kosten für Reparaturen, Abgaben etc., nur mit wenig über 2 pCt.†), so dass der Firma, um nur auf eine mässige Verzinsung des Kapitals zu kommen, ein sehr erheblicher Zuschuss zu leisten übrig bleibt. Der Bochumer Verein für Bergbau und Gussstahlfabrikation bringt es zu einer Verzinsung des Anlagekapitals von etwas über 2,5 pCt., wobei aber der nicht unerhebliche Aufwand für eine Reihe von Wohlfahrtseinrichtungen, die den Bewohnern der Arbeiterkolonieen zu Gute kommen, nicht mitgerechnet ist. In sehr häufigen Fällen wird der Grund und Boden von der Arbeiterwohnungen bauenden Firma geschenkt. Kurz, wenn wir in sehr vielen Fällen, in denen Arbeiter in den vom Arbeitgeber errichteten Häusern wohnen, finden, dass denselben für den gezahlten Mietpreis verhältnismässig mehr Raum zur Verfügung steht, als der nach den weiter unten zu besprechenden Grundsätzen durchgeführten Rentabilitätsrechnung entspricht, so ist das dem Mieter zu Gute kommende Plus in diesen Zuschüssen zu suchen, die der Arbeitgeber, einerseits durch humanitäre Grundsätze

*) BAHN, ebenda No. 4, S. 37.

**) GUSSMANN, ebenda No. 1, S. 138.

***) Weitere Mitteilungen über diesen Gegenstand finden sich in No. 1. der Schriften der Centralstelle f. Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen S. 177 ff. — Vgl. auch POST u. ALBRECHT, Musterstätten persönlicher Fürsorge von Arbeitgebern für ihre Geschäftsangehörigen Bd. II, 2, S. 215 ff. Berlin 1893.

†) GUSSMANN, a. a. O. S. 150.

geleitet, andererseits im eigenen Interesse leistet, weil er sich dadurch einen sesshaften und tüchtigen Arbeiterstamm zu erhalten wünscht.

Es entspricht daher nach dem Gesagten vollkommen den in der Praxis obwaltenden Verhältnissen, wenn wir bei der Auswahl der für diese Kategorie von Arbeiterwohnhäusern massgebenden Typen etwas höher gegriffen haben, als wenn es sich darum gehandelt hätte, Vorbilder von Arbeiterwohnungen zu geben, deren Herstellungskosten durch die nach den ortsüblichen bemessenen Mietserträge voll verzinst werden sollen. Um hierfür nur ein Beispiel anzuführen, kostet das in Fig. 50—52 (Tafel VI) abgebildete Vierfamilienhaus der Arbeiterkolonie Leinhausen einschliesslich Grunderwerb, Stallgebäude u. s. w. 12000 Mark, also jede der aus zwei Stuben und Küche bestehenden Wohnungen 3000 Mark. Rechnet man die Miete einschliesslich der Reparaturkosten, Abgaben und Amortisation wie üblich zu 6 pCt. des Anlagekapitals, so würden für eine solche Wohnung 180 Mark gefordert werden müssen; in der That wird dieselbe für 120 Mark vermietet.

Unter Berücksichtigung dieses Umstandes, unter fernerer Berücksichtigung der Thatsache, dass es sich bei dieser Gruppe von Veranstaltungen zumeist um verhältnismässig günstige Grunderwerbsbedingungen handelt, dass also wenigstens aus diesem Grunde ein Geizen mit dem Raume nicht stattzuhaben braucht, werden wir bei dem Entwerfen von Arbeiterwohnungen dieser Kategorie verhältnismässig den wenigsten Schwierigkeiten begegnen, und den sanitären Anforderungen wird bei zweckmässiger Wahl des Grundrisses und sachgemässer Ausführung leicht genügt werden können. Spricht dies allein schon sehr wesentlich für das System der Wohnungsfürsorge durch die Arbeitgeber, so lässt sich weiter noch folgendes zu Gunsten desselben anführen: Die vom Arbeitgeber erstellten Wohnungen, die mit verschwindenden Ausnahmen ausschliesslich den Arbeitern zur mietweisen Benutzung überlassen werden, bleiben stets dem eigentlichen Zweck erhalten, für den sie bestimmt sind, d. h. sie sind und bleiben Wohnungen für die Arbeiter. Dies hervorzuheben ist wichtig gegenüber den Bestrebungen, die Arbeiter zu Eigentümern der von ihnen bewohnten Häuser zu machen, auf die wir weiter unten zu sprechen kommen werden. Zweitens ist bei diesem System der Wohnungsfürsorge die Möglichkeit gegeben, durch geeignete Hausordnungen, welche die Fabrikleitung zu erlassen und wirksam durchzuführen in der Lage ist, auch bis zu einem gewissen Grade eine hygienischen und sittlichen Grundsätzen entsprechende Benutzung der Wohnräume anzubahnen. Drittens ist der Arbeiter durch das Wohnen in der meist einen Appendix der Fabrik bildenden Arbeiterkolonie seiner Arbeitsstätte nahegerückt. Er wird wenigstens die Hauptmahlzeit im Kreise seiner Familie einnehmen können. Die Wohnung ist nicht bloss eine Schlafstelle für ihn, die er morgens verlässt, wenn die Kinder noch schlafen, und in die er abends zurückkehrt, wenn es wieder Zeit ist, zur Ruhe zu gehen.

Aber sobald der Arbeiter in die Lage kommt, sein Arbeitsverhältnis zu lösen, ist damit prinzipiell auch sein Mietsverhältnis aufgehoben, ein im Sinne des

Arbeiterhaushaltes ungünstiger, oft sehr schwerwiegender Faktor. Denn der ganze segensreiche Einfluss, welchen geordnete und eines gewissen häuslichen Komforts nicht entbehrende Wohnungsverhältnisse auf die Arbeiterbevölkerung ausüben, wird illusorisch, wenn nicht zugleich eine gewisse Stetigkeit derselben gewährleistet ist, und wenn der Arbeiter mit einem Stellenwechsel ohne weiteres auch zu einem Wohnungswechsel gezwungen wird, kann von einer solchen Stetigkeit nicht die Rede sein. Das ist eine der Schattenseiten des Systems. Dieselbe würde allerdings nicht so schwer wiegen, wenn nicht noch ein anderes hinzukäme. Gerade im Innern der grossen Städte, wo der Mangel an billigen Wohnungen für die Arbeiter sich am meisten fühlbar macht, haben die Arbeitgeber, wenigstens direkt, bis jetzt wenig zur Lösung der Frage beigetragen. Der Grund dafür ist wohl wesentlich in dem Umstande zu suchen, dass hier das mit der Erbauung von Arbeiterwohnungen gerade für den Arbeitgeber vorhandene Risiko fast zu gross ist, um noch von ihm getragen werden zu können. Wir sehen daher fast durchweg, wo in grossstädtischen Verhältnissen überhaupt Veranstaltungen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse getroffen sind, einen anderen Faktor an die Stelle der Arbeitgeberfürsorge treten — die gemeinnützige Bauthätigkeit, unter welchem Namen wir uns gewöhnt haben, eine ganze Reihe verschiedenartiger Bestrebungen zusammenzufassen, die alle das gemein haben, dass zur Erreichung des Zweckes der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen von den Besitzenden gewisse Opfer — sei es an Geld, sei es lediglich in der Form ehrenamtlich übernommener Arbeitsleistungen — dargebracht werden.

2. Gemeinnützige Bauthätigkeit.

Gemeinnützige Stiftungen. Unter allen hierher gehörigen Veranstaltungen der Welt steht die berühmte Peabody-Stiftung obenan. Dieselbe ist zugleich typisch für eine Reihe späterer Veranstaltungen, deren Wesen darin besteht, dass von einem Stifter ein grösserer Betrag zu dem Zwecke schenkungsweise hergegeben wird, als Grundstock für die Errichtung von billigen Wohnungen zu dienen, und dass die durch das Vermieten der Wohnungen erreichte Verzinsung des Anlagekapitals lediglich zur Erweiterung des Unternehmens benutzt wird. Bei der genannten Stiftung George Peabody's, die der ärmeren Bevölkerung Londons zu Gute gekommen ist, belief sich das Stiftungskapital auf die namhafte Summe von 500 000 Pfund Sterling (10 Millionen Mark), die sich seit 1862, in welchem Jahre die erste Rate derselben zur Verwendung kam, durch Auflaufen der Zinsen bereits verdoppelt hat. Mit Hülfe so erheblicher Mittel, die durch Anleihen in ebenfalls beträchtlicher Höhe verstärkt wurden, hat sich die Thätigkeit dieser Stiftung zu einer ausserordentlich segensreichen entwickeln können. Die private Zuwendung so erheblicher Mittel für humanitäre Zwecke ist etwas für englische Verhältnisse Typisches und auch auf anderen Gebieten, z. B. im Krankenhauswesen, dort nicht gerade selten Vorkommendes. Bei uns in

Deutschland sind derartige Regungen nicht sehr allgemein vertreten, immerhin hat, wenn auch in bescheidenerem Maasse, das Beispiel PEABODY's auch bei uns Nachahmung gefunden. Als die hervorragendsten Beispiele dieser Kategorie nennen wir die Stiftung des Geheimen Bergrats Prof. Dr. GERHARD VOM RATH, dem die Arbeiteransiedelung »Wilhelmsruhe« bei Köln ihre Entstehung verdankt, die Stiftung des Leipziger Verlagsbuchhändlers H. J. MEYER (Verein für Erbauung billiger Wohnungen in Leipzig-Lindenau), die ABEGG-Stiftung (Danzig), die ADERS-Stiftung (Düsseldorf) u. a.

Gemeinnützige Baugesellschaften. - Die augenfälligen Erfolge, welche das PEABODY-Unternehmen in London ergab, die Thatsache, dass dem Andrange von Mietern, die der Vorteile der ausgezeichnet eingerichteten und trotzdem billigen Wohnungen teilhaftig zu werden wünschten, selbst mit den vorhandenen reichen Mitteln längst nicht mehr Genüge gethan werden konnte, der Umstand endlich, dass der Mietsertrag aus den PEABODY-Häusern eine verhältnismässig hohe Kapitalverzinsung ergab, führte in London bald zur Bildung einer ganzen Reihe von Gesellschaften, die — allerdings in einer etwas abweichenden Form — dasselbe Ziel erstrebten. Diese Gesellschaften, die wir unter dem Namen der »gemeinnützigen Baugesellschaften« zusammenzufassen gewohnt sind, suchen zwar eine Verzinsung des von den Gesellschaftern eingezahlten Kapitals zu erzielen, sie haben aber ein Anrecht auf die Bezeichnung »gemeinnützig«, weil sie freiwilligerweise dem zu erstrebenden Gewinn durch die Bestimmung eine Grenze ziehen, dass derjenige Betrag der Einnahmen, welcher über eine von vornherein normierte niedrige Verzinsung (etwa von 3—4 pCt.) hinausgeht, nicht zur Auszahlung gelangt, sondern zum Nutzen des Unternehmens — sei es zur Herabsetzung der Mieten oder zu anderen Wohlfahrtszwecken — verwandt wird. Ausserdem pflegt die Leitung des Unternehmens in den Händen von ehrenamtlich fungierenden Personen zu liegen.

Die zahlreichen, in den sechziger Jahren in London sowie in einer ganzen Reihe anderer englischer Grossstädte entstehenden Gesellschaften dieses Typus fanden bereits ein Vorbild in der 1853 begründeten »Société Mulhousienne des cités ouvrières«, die, von Mülhausener Grossindustriellen ins Leben gerufen, ganz den Charakter der eben geschilderten gemeinnützigen Baugesellschaften trug, mit dem einzigen Unterschied, dass sie neben dem eingezahlten, mit 4 pCt. in maximo zu verzinsenden Aktienkapital für Wohlfahrtszwecke über einen unverzinslichen Staatszuschuss von 300 000 Francs verfügte.

Noch weiter zurück datiert ein lange vereinzelt gebliebenes Unternehmen gleicher Art in Deutschland, die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft, die, auf ganz derselben Organisationsform beruhend, im Jahre 1847 begründet wurde, aber trotz nahezu fünfzigjährigen Bestehens keinerlei durchgreifende Erfolge erzielt hat. Die Begründung einer Reihe weiterer gemeinnütziger Baugesellschaften in deutschen Grossstädten dürfte auf englische Vorbilder zurückzuführen sein, da dieselben zumeist

erst Ende der sechziger, bezw. Anfang der siebziger Jahre, zum Teil noch später entstanden sind. Wirklich nachhaltige Erfolge haben die meisten dieser Gesellschaften nicht erzielt, zum Teil sind sie nach wenigen Jahren des Bestehens wieder eingegangen. Von den heute noch in Blüte befindlichen Unternehmungen dieser Kategorie nennen wir als die beachtenswertesten: die Gladbacher Aktienbaugesellschaft (1869), die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen (1872), den gemeinnützigen Bauverein in Dresden (1887), den Bremer gemeinnützigen Bauverein (1887), die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. (1890), die Bauabteilung des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart (1891).

Die Form, unter welcher diese gemeinnützigen Baugesellschaften sich in Deutschland bethätigen, ist zumeist die der Aktiengesellschaft. Eine Anzahl sind als Vereine mit dem Rechte der juristischen Person organisiert, und in neuester Zeit hat man hier und da die Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung gewählt.

3. Selbsthülfe der Wohnungsbedürftigen.

Wir haben bereits angedeutet, dass alle diese Unternehmungen es zu einem namhaften Erfolg in Deutschland nicht gebracht haben. Selbst wenn wir die ältesten und erfolgreichsten herausgreifen, kann es doch kaum als ein nennenswertes Ergebnis angesehen werden, dass z. B. die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft von 1847 - 1895 Häuser mit einem Bauwert von 3 200 000 Mark, die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen von 1872 – 1895 solche im Werte von 1 500 000 Mark gebaut hat. Zum Teil mag der Grund für diesen halben Erfolg in ungünstigen zeitlichen Verhältnissen liegen, zu einem anderen Teil sind wir indessen geneigt, dies der Organisationsform zur Last zu legen. Dieselbe setzt voraus, dass sich eine Anzahl opferwilliger Männer findet, die sich entschliessen, Kapitalien ohne Aussicht auf die sonst erreichbare Verzinsung, ja zum Teil ohne die übliche Sicherstellung vorzustrecken. Der Kreis derartig uneigennütziger Darlehnsgeber ist aber bei uns ein sehr engbegrenzter. Nachdem die Gesellschaft unter dem Drange einer augenblicklichen Begeisterung mit einem immerhin beschränkten Betriebsfonds ins Leben getreten ist, hören die ferneren Beiträge sehr bald auf zu fliessen — das Unternehmen gerät ins Stocken. Die ehrenamtlich geleistete Arbeitskraft erlahmt mit dem Augenblick, wo sich weitere Schwierigkeiten in den Weg stellen oder wo eine Persönlichkeit, die der Hauptträger des Gedankens war, ausfällt. Ferner aber haftet jedem derartigen Unternehmen der Beigeschmack der Wohlthätigkeitsveranstaltung an. Es ist ein Grundsatz, der sich heute auf dem gesamten Gebiete der Wohlfahrtspflege immer mehr Geltung verschafft, dass man der arbeitenden Klasse Erleichterungen in Bezug auf ihre wirtschaftliche und soziale Lage nicht in dieser Form zuwenden soll. Dadurch drückt man das sittliche Niveau der unteren Klassen herab, statt es zu heben. Und in der That haben manche von denjenigen Gesellschaften, welche den erhofften Erfolg nicht gehabt haben, die Erfahrung machen

müssen, dass ihre guten und preiswerten Wohnungen leer standen oder von Angehörigen anderer Stände besetzt waren als denjenigen, für die sie bestimmt waren, weil sich die standesbewussten Arbeiter das Odium auf sich zu nehmen scheuten, das mit der Entgegennahme einer Wohlthat für sie verbunden ist. Nur diejenigen wirtschaftlichen Verbesserungen haben einen wirklich nachhaltigen Wert für den Arbeiter, auch in seiner eigenen Schätzung, die er durch Opfer erkämpft hat.

Aus den hier dargelegten Gründen sind wir geneigt, schon vom rein ethischen Gesichtspunkte aus eine höhere Bedeutung als den eben beschriebenen Unternehmungen den auf Selbsthülfe der Arbeiter beruhenden Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse beizulegen. So verlockend es ist, auf die höchst interessante Vorgeschichte dieser Bestrebungen etwas näher einzugehen, müssen wir uns doch mit Rücksicht auf den eigenlichen Zweck dieser Veröffentlichung mit dem Hinweis begnügen, dass auch hier England, und vor allem Nord-Amerika der ideale Boden sind, auf dem das Prinzip der Selbsthülfe der Wohnungsbedürftigen wahrhaft glänzende Erfolge gezeitigt hat.*) Bei uns in Deutschland prosperieren Arbeiter-Baugenossenschaften erst seit dem Zeitpunkt, wo das Gesetz vom 1. Mai 1889, betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, mit der Einführung der beschränkten Haftpflicht das Haupthindernis für die Beteiligung gerade der etwas besser situierten unter den beteiligten Kreisen, die Solidarhaft, beseitigt hat. Die erste deutsche Baugenossenschaft, welche das Prinzip der beschränkten Haftpflicht sofort nach dem Erlass des Gesetzes zu dem ihren gemacht hat, ist die noch unter dem Geltungsbereich des älteren Genossenschaftsgesetzes vom 4. Juli 1868 im Jahre 1886 entstandene Berliner Baugenossenschaft. In organisatorischer Beziehung hat dieselbe in dem Arbeiterbauverein in Kopenhagen und dem sich an diesen anlehnenden Flensburger Arbeiterbauverein ihr Vorbild gefunden, der bereits im Jahre 1878 ins Leben getreten ist, aber noch heute an dem Prinzip der unbeschränkten Haftpflicht festhält. Die Berliner Baugenossenschaft und mit ihr die später in grosser Zahl in Deutschland entstandenen ähnlichen Genossenschaften verpflichten ihre Mitglieder zur Erwerbung eines Geschäftsanteils in beschränkter Höhe (200—300 Mark), der durch Wochenbeiträge (30—50 Pfennig) angesammelt werden kann. Die Genossenschafter haften für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft ausser mit den geleisteten Einschüssen mit einem Betrage in der Höhe des zu erwerbenden Geschäftsanteils. Auf die geleisteten Einschüsse wird eine dem Jahresgewinn entsprechende Dividende gewährt. Die meisten dieser Genossenschaften nehmen ausserdem Spareinlagen ihrer Mitglieder an, die zu festem Zinsfusse verzinst werden. Die Summe dieser Einzahlungen der Mitglieder bildet das Betriebskapital der Genossenschaft. Die Haftpflicht der Mitglieder schafft ihr den erforderlichen Kredit, soweit derselbe nicht Hypothekarkredit ist.

*) Vergl. H. ALBRECHT, Die Mitwirkung der Arbeitnehmer bei der Lösung der Wohnungsfrage. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen No. 1, S. 29. Berlin 1892.

Erwerb von Eigenhäusern oder Vermietungssystem? Die Berliner Baugenossenschaft und eine grosse Reihe später entstandener ähnlicher Baugenossenschaften sind nun in ihrer Bauthätigkeit so vorgegangen, wie vorher bereits eine Anzahl gemeinnütziger Veranstaltungen, zu denen u. a. von den vorher genannten die Mülhausener Gesellschaft, die Gladbacher Aktienbaugesellschaft, die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen, der Bremer gemeinnützige Bauverein, der Stuttgarter Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen gehören. Sie hat auf vorstädtischem Terrain kleinere Häuser für meistens zwei Familien erbaut, die durch allmähliche Abzahlungen in das Eigentum der ursprünglichen Mieter übergeführt werden. Wir haben wiederholt an anderem Orte *) unsere Bedenken gegen dieses System dargelegt. Fast überall, wo man dasselbe bisher befolgt hat, ist die Erfahrung nicht erspart geblieben, dass die von Arbeitern erworbenen Häuser oft schon nach kürzester Zeit in andere Hände übergingen. Schliesslich, wenn auch nicht gleich beim ersten Besitzwechsel, bemächtigte sich dann die Spekulation der betreffenden Grundstücke, und es fand dann mit denselben die gleiche missbräuchliche Ausnützung der Mieter statt, die man gerade bekämpfen wollte. Aber selbst in dem günstigeren Falle, dass durch gewisse Beschränkungen in dem Kaufvertrage ein solcher Besitzwechsel hintangehalten wird (vergl. Anlage 1), tritt als ein weiterer bedenklicher Umstand hinzu, dass mit Rücksicht auf die Kosten es sich überall, wo das System zur Durchführung gelangt ist, als unthunlich herausgestellt hat, Häuser zum Alleinbewohnen für eine Familie herzustellen. Man hat sich entschliessen müssen, noch eine zweite oder gar noch eine dritte Wohnung im Dachgeschoss hinzuzufügen, so dass der Erwerber eines solchen Hauses eine oder zwei Wohnungen abvermieten muss, um den Herstellungspreis des Hauses verzinsen und amortisieren zu können und seine eigene Wohnung zu einem seinen Verhältnissen entsprechenden Mietpreise zu bewohnen. Das kann unter Umständen bei längerem Leerstehen der Wohnungen zum vollständigen wirtschaftlichen Ruin des kleinen Besitzers führen. Aber selbst wenn man ihn hiervor durch eine Mietausfallversicherung schützt, wie sie der mehrfach genannte Stuttgarter Verein eingeführt hat,**) so bleibt doch noch der weitere schwerwiegende Einwand, dass der kleine Hauseigentümer unter allen Umständen suchen wird, einen möglichst grossen Teil der Kosten auf seine Aftermieter abzuwälzen, und dass derselbe sehr oft ein viel schlimmerer Haustyrann ist als die kapitalkräftigen Besitzer grosser Mietkasernen.

Diese und eine Reihe anderer Bedenken haben die Gründer des in demselben Jahre wie die Berliner Baugenossenschaft (1886) ins Leben getretenen Hannoverschen Spar- und Bauvereins bewogen, das System des »Eigenhausbaus« prinzipiell aufzugeben. Diese Baugenossenschaft sowie zahlreiche andere, die ihrem Beispiel nachgefolgt sind, bauen, indem sie im übrigen dieselbe Organisation wie die Berliner

*) Vergl. namentlich Schriften der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen No. 1, S. 42 ff. Berlin 1892.

**) Vergl. E. Pfeiffer, Eigenes Heim und billige Wohnungen. Stuttgart 1896.

Baugenossenschaft beibehalten haben, ausschliesslich Häuser, welche dauernd im Eigentum der Genossenschaft verbleiben, mit Wohnungen, die an die Genossen vermietet werden. Um den letzteren möglichste Stetigkeit des Wohnens zu garantieren, begiebt sich die Genossenschaft statutenmässig des Rechts, den Genossen die Wohnung, die sie einmal innehaben, zu kündigen, bezw. den Mietpreis zu erhöhen, solange dieselben ihren Verpflichtungen nachkommen und die Hausordnung innehalten. Bei diesem System des Vermietens ist es den Genossenschaften vor allem auch wieder möglich geworden, ihre Bauthätigkeit in das Weichbild der Städte zurückzuverlegen. Das ist für solche Genossenschaften, die vorwiegend für Arbeiter bauen, von grundsätzlicher Bedeutung.

Kapitalbeschaffung für Baugenossenschaften. Wir können hier, dem Zweck dieser Veröffentlichung entsprechend, nicht auf weitere Einzelheiten eingehen und müssen den sich für die Frage Interessierenden auf die Jahresberichte der betreffenden Genossenschaften verweisen, von denen ausser in Hannover bereits eine ganze Reihe in anderen Städten — so u. a. in Berlin, Hamburg, Altona, Magdeburg, Göttingen — begründet sind und sich meist gedeihlich entwickeln.*) Wir wollen nur noch mit einem Worte darauf hinweisen, dass es in der Natur der Sache liegt, wenn sich den Baugenossenschaften mehr als anderen gemeinnützigen Bauunternehmungen, namentlich zu Anfang ihrer Thätigkeit gewisse Schwierigkeiten hinsichtlich der Geldbeschaffung entgegenstellen. Die kleinen wöchentlichen Einzahlungen und die jederzeit wieder abhebbaren Spareinlagen der Mitglieder wachsen naturgemäss nur langsam zu einem erheblichen Betrage an. Das Privatkapital hält sich vorläufig auffallend von diesen bei verständiger Leitung durchaus vertrauenswürdigen Unternehmungen zurück. Namentlich fällt es den Baugenossenschaften oft schwer, Hypothekendarlehen von hinreichender Höhe zu angemessenem Zinsfuss, bezw. hinter den nur bis zur pupillarischen Sicherheit reichenden Darlehen öffentlicher Geldinstitute zweite Hypotheken zu mässigem Zinsfuss zu beschaffen. In dieser Beziehung ist man den Arbeiter-Baugenossenschaften in letzter Zeit von mehreren Seiten helfend entgegengekommen. In erster Linie sind es die Invaliditäts- und Altersversicherungs-Anstalten gewesen, von denen eine Reihe sich entschlossen haben, auf Grund des § 129 des Gesetzes vom 22. Juni 1889 einen Teil des Anstaltsvermögens zur Gewährung solcher Darlehen zu verwenden. Dieser Paragraph schreibt die Anlage der verfügbaren Gelder der Versicherungsanstalten innerhalb der pupillarischen Sicherheit vor, bestimmt dann aber in Absatz 2: »Auf Antrag einer Versicherungsanstalt kann der Kommunalverband, bezw. die Centralbehörde des Bundesstaates, für welchen die Versicherungsanstalt errichtet ist, widerruflich gestatten, einen Teil des Anstaltsvermögens in anderen zinstragenden Papieren oder in Grundstücken anzulegen . . .« In den Motiven zu dem Gesetz ist dann aus-

*) Vergl. auch: Die Spar- und Bauvereine in Hannover, Göttingen und Berlin. Schriften d. Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen No 3. Berlin 1893.

drücklich gesagt, dass dabei beispielsweise »an den Bau oder die Erwerbung von Arbeiterwohnungen« gedacht sei. Eine Reihe von Versicherungsanstalten, so die hannoversche, die schleswig-holsteinische, die pommersche, die hessen nassauische, die für Sachsen-Anhalt, für das Königreich Sachsen, die württembergische, die badische Anstalt, die für das Grossherzogtum Hessen und für Braunschweig, haben diese Anregung in die That umgesetzt. Andere haben sich vorläufig ablehnend verhalten. Die Bedingungen, unter denen von den genannten Anstalten Darlehen gewährt werden, sind nicht überall die gleichen; einige haben die Beleihungshöhe bis zu 75—80 pCt. des Wertes von Grundstück und Gebäude ausgedehnt. Der Zinsfuss beträgt $3 - 3^1/_2$ pCt. *)

In zweiter Linie hat der preussische Minister der öffentlichen Arbeiten durch einen Erlass vom 2. August 1892 in bemerkenswerter Weise in die Frage eingegriffen. Die Satzungen der Eisenbahnarbeiter-Pensionskassen enthalten die Bestimmung, dass ein Teil des Kassenvermögens mit Genehmigung des Ministers in Grundstücken, durch Bau oder Erwerb von Arbeiterwohnungen angelegt werden kann. Durch den erwähnten Erlass hat der Minister genehmigt, dass ein Teil der Bestände der Pensionskasse gegen billigen Zinsfuss an Baugenossenschaften verliehen werden darf, die ausschliesslich oder überwiegend aus Bediensteten der Staatseisenbahnverwaltung bestehen und sich mit der Herstellung billiger und gesunder Wohnungen für ihre Mitglieder befassen. Diese Anregung hat bereits zu der Bildung einer ganzen Anzahl von Baugenossenschaften unter den Eisenbahnarbeitern geführt. An anderen Orten haben sich die letzteren an bestehende Genossenschaften angeschlossen, denen dann gleichfalls Darlehen aus der Pensionskasse gewährt sind (vergl. Anlage 2). Die letztere hat gegebenen Falls den Genossenschaften die grosse Erleichterung gewährt, dass die Auszahlung des Darlehns in Form einer Bauhypothek bewilligt wurde, d. h. die Zahlung erfolgt in Raten nach Massgabe des Fortschreitens des Baues.**)

Endlich hat der Staat direkt in diese Frage eingegriffen. Durch Gesetz vom 13. August 1895 ist die Staatsregierung zur Aufnahme einer Anleihe von 5 Millionen Mark ermächtigt, für welchen Betrag in erster Linie auf Rechnung des Staates Wohnhäuser zum Vermieten an in Staatsbetrieben beschäftigte Arbeiter und gering besoldete Beamte mit der Massgabe hergestellt werden sollen, dass die Mieten eine mässige Verzinsung des Anlagekapitals aufbringen. In § 4 des Gesetzes wird alsdann bestimmt, dass aus dieser Fünfmillionen-Anleihe auch Baudarlehen bewilligt werden dürfen, und aus den Motiven zu dem Gesetz geht hervor, dass dabei die Gewährung von Darlehen an Baugenossenschaften ins Auge gefasst ist. Die Be-

*) Vergl. Die Beschaffung von Geldmitteln für Baugenossenschaften. Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen No. 5. Berlin 1895. Daselbst sind anhangsweise die Bedingungen abgedruckt, unter denen eine Anzahl der Versicherungsanstalten Darlehen an Baugenossenschaften gewähren. — W. Liebrecht, Der Bau von Arbeiterwohnungen mit Hilfe der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hannover. Hannover u. Leipzig 1893.

**) Vergl. No. 5 der Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen.

willigung solcher Darlehen, die nur an Genossenschaften erfolgt, die zu einem Teil aus Staatsbediensteten bestehen, geschieht im Einzelfalle durch die Vermittelung der Königlichen Eisenbahndirektionen. Die Bedingungen sind ähnliche wie die von der Eisenbahnarbeiter-Pensionskasse gestellten (vergl. Anlage 3).*)

*) Vgl. H. ALBRECHT, Bewilligung von Staatsmitteln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse. Zeitschrift d. Centralstelle f. Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen 1895. No. 18

II. Der Bau von Arbeiterwohnungen vom technischen Standpunkte.

a) Kleinere Wohnhäuser auf billigem Grund und Boden.

1. Grundrissanordnung und bauliche Einrichtung.

Die Grundrissanordnung des Arbeiterwohnhauses wird wesentlich durch zwei Faktoren bedingt, und zwar erstens durch die Rücksicht auf die möglichste Herabsetzung der Herstellungskosten und zweitens durch die Mindestforderungen, welche in hygienischer und sittlicher Hinsicht an die Wohnung als dauernden Aufenthalt von Menschen gestellt werden müssen. Diese beiden Rücksichten stehen in einem geraden Gegensatz zu einander, und es wird darauf ankommen, einen gewissen Ausgleich zwischen denselben herbeizuführen.

Die Herstellungskosten eines Hauses stehen bei gleichen Höhenabmessungen ceteris paribus in erster Linie in einem Verhältnis zu dem Quadratinhalt der bebauten Fläche. Es wird also im Interesse der Verbilligung der Herstellungskosten liegen, die einzelnen Räume der Wohnung auf einem möglichst geringen Quadratraum zusammenzudrängen. Andererseits wird mit Rücksicht auf die Gesundheitslehre ein auf den Kopf der Bewohner zu berechnender Luftraum der Wohn-, bezw. der Schlafräume nicht unterschritten werden dürfen, und in sittlicher Beziehung wird eine Mindestanzahl bewohnbarer Räume vorgesehen werden müssen, die sich ebenfalls nach der Zahl und in zweiter Linie nach der Zusammensetzung der Bewohner nach Alter und Geschlecht zu richten haben wird.

Was die Bemessung des Luftraumes anlangt, so haben wir es dabei nicht mit einer konstanten Grösse zu thun. Dieselbe ist in hohem Grade abhängig von der Art des Luftwechsels, die in den betreffenden Räumen statthat. Da wir hier aber in dieser Beziehung nur mit den allereinfachsten Verhältnissen rechnen dürfen, d. h. also lediglich mit der natürlichen Ventilation, wie sie durch die Porosität der Umfassungswände und die Möglichkeit der Lüftung durch Öffnen von Thüren und Fenstern gegeben ist, so können wir gewisse konstante Zahlengrössen zu Grunde legen, wie

sie sich durch die Erfahrung herausgestellt haben. Als solche Mindestzahlen kann man wohl einen Mindestwohnraum von 20 *cbm* und einen Mindestschlafraum von 15 *cbm* auf den Kopf des erwachsenen Bewohners annehmen, wobei bei der Berechnung des Gesamtkubikinhalts der Wohnung je zwei Kinder unter 14 Jahren gleich einem Erwachsenen gerechnet werden können.*) Unter dieses Ausmaass sollte aber unter keinen Umständen herabgegangen werden. Wenn wir also den einfachsten Fall annehmen, der etwa dem Durchschnitt unserer deutschen Bevölkerungszusammensetzung entspricht, dass die Familie aus 5 Personen, darunter 2 Erwachsene, besteht, so würde der Mindestkubikraum der Wohnung für diese Familie 70 *cbm* betragen müssen, d. h. bei einer durchschnittlichen Höhe von 3 *m* müssten die Gesamtwohnräume eine Grundfläche von mindestens 24 *qm* bedecken, und davon müssten auf die zum Schlafen bestimmten Räume rund 18 *qm* entfallen.

Bleiben wir einen Augenblick bei diesem Fall stehen, so würde sich als der einfachste Typus der Familienwohnung für eine solche aus Mann und Frau und drei unerwachsenen Kindern bestehende Familie ein Grundriss ergeben, wie er in Fig. 1 in schematischer Weise dargestellt ist. Dieselbe besteht aus Stube, Küche und Flur, der zugleich die Treppe nach dem Dachgeschoss aufnimmt. Stube und Küche, die den Gesamtwohnraum darstellen, haben einen Quadratinhalt von rund 29 *qm*, die Stube, in der die ganze Familie schlafen würde, umfasst einen Quadratraum von 19 *qm*, besitzt also eben noch den mindest zulässigen Luftinhalt. Im Dachgeschoss könnte, wenn das Haus nach der einen Giebelseite freistehend gedacht wird, an dieser, sonst mit Zuhilfenahme eines Erkers noch eine Kammer untergebracht werden.

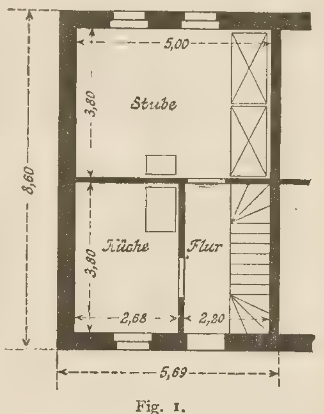


Fig. 1.

Diese Anordnung würde nun allerdings lediglich dem nackten Existenzminimum entsprechen, ohne dass der geringste Spielraum für Behaglichkeit und Erhebung des Wohnens über die Befriedigung des blossen natürlichen Ruhe- und Schutzbedürfnisses hinaus gelassen wäre, und überall da, wo die Grund- und Bodenpreise nicht die alleräusserste Raumbeschränkung auferlegen, können an die Familienwohnung mit Recht etwas höhere Anforderungen gestellt werden. Dasselbe wird unbedingt der Fall sein, wo die Zusammensetzung der Familie eine andere ist, wo also Gründe der Sittlichkeit es erfordern, dass für die in vorgeschrittenerem Alter stehenden Kinder von dem der Eltern getrennte

*) In den preussischen Kasernen ist der Luftkubus für die Schlafräume auf 18 cbm für den Kopf berechnet. Die Schlafräume in den deutschen Gefängnissen haben einen Luftraum von 15 cbm, in den englischen Gefängnissen von 16 cbm auf einen Gefangenen. Die englischen Armengesetze verlangen einen Luftraum von 13,5 cbm auf den Kopf.

Schlafräume vorhanden sind. Für diesen Fall muss unbedingt zu den Räumen der in Fig. 1 skizzierten Wohnung noch eine zweite Stube hinzutreten, und wir kommen alsdann, wenn wir vorläufig die allereinfachste Teilung der Räume zu Grunde legen, zu der in Fig. 2 angedeuteten Grundrisseinteilung. Ein einfaches Mauerkreuz teilt das Grundrissrechteck in vier Räume. Der Flur dient wieder gleichzeitig als Treppenhaus. An ihn schliesst sich hinten die Küche an. Daneben liegen rechts die beiden Stuben, von denen nur die eine vom Flur direkt zugänglich ist. Über der Küche, bezw. über der vorderen Stube lässt sich noch mit Leichtigkeit eine Dachkammer unterbringen.

Es mag hier gleich hervorgehoben werden, dass bei dieser rein schematischen Darstellung absichtlich zunächst die allereinfachsten Verhältnisse gewählt sind, die sich natürlich, wie die spätere Betrachtung der in den Tafeln wiedergegebenen Mustergrundrisse ergeben wird, zweckmässig modifizieren lassen. Rein schematisch betrachtet, bieten diese einfachsten Verhältnisse aber die besten Anhaltspunkte für mehrfache Erörterungen, die wir daran anknüpfen möchten. Die Einteilung ist absichtlich so gewählt, dass, wenn wir uns an den gezeichneten Grundriss rechts genau symmetrisch dieselbe Wohnung noch einmal angefügt denken, Küche und Flur nach aussen, die eigentlichen Wohnräume nach innen liegen. Es hat dies, wie ohne weiteres ersichtlich ist, eine wesentliche Bedeutung für die Wärmeökonomie der Wohnung. Die Wohnräume erhalten auf diese Weise nur je eine Aussenbegrenzung und werden sich dementsprechend leichter heizen lassen, als bei einer Lage an der Giebelwand. Wir würden auf diese auf den ersten Blick zweckmässig erscheinende Anordnung gar nicht besonders hinweisen, wenn uns nicht die Erfahrung lehrte, dass derartige Rücksichten in der Praxis ausserordentlich oft ausser Acht gelassen werden. Bei der gewählten Anordnung ist ferner darauf Bedacht genommen, dass Küchenheerd und Stubenofen in aneinanderstossenden Ecken in geschützter Lage inmitten des Hauses liegen. Dadurch wird zugleich eine Ausnutzung der Heerdwärme für die Stubenheizung ermöglicht, worauf wir weiter unten noch zu sprechen kommen. Endlich ist bei der Raumbemessung der einzelnen Zimmer auf die bequeme Aufstellung der Hauptinventarstücke, der Betten, Rücksicht genommen. In der hinteren Stube können noch zwei Betten von 1,80 *m* Länge und 1 *m* Breite an der einen Längswand Aufstellung finden, eine Anordnung, die am wenigsten den übrigen Raum des Zimmers beengt. Überhaupt ist es ein Fehler, die Abmessungen des Schlafzimmers, wie dies in der Praxis häufig geschieht, zu sehr zu Gunsten des

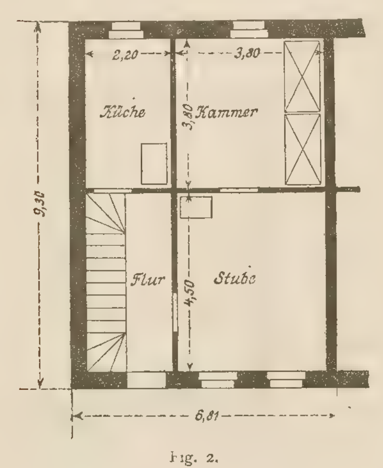


Fig. 2.

Wohnzimmers zu beschränken, da letzteres erfahrungsgemäss doch in den meisten Fällen nur als sogenannte »gute Stube« benutzt wird und der Luftraum desselben somit für das Schlafbedürfniss verloren geht.

Wenn wir die hier beschriebene Wohnung, was die Abmessungen der einzelnen Räume und die allgemeine Anordnung derselben betrifft, zunächst einmal als den Typus der mittleren Anforderungen entsprechenden Familienwohnung betrachten, so wird in zweiter Linie die Frage aufgeworfen werden müssen, wie wir uns diese Familienwohnung in ihren Beziehungen zu anderen Wohnungen zu denken haben. Diese Frage steht in erster Linie in engster Beziehung zu der Bewertung des für die Bebauung mit Arbeiterwohnungen zur Verfügung stehenden Grund und Bodens. Da, wo z. B. im Anschluss an isoliert liegende Fabriketablissements oder auf Vorortterrains kleinerer Städte Arbeiterwohnungen errichtet werden, pflegt der Preis des zu erwerbenden Grund und Bodens im Verhältnis zu den eigentlichen Baukosten so wenig ins Gewicht zu fallen, dass man ihn bei der Entscheidung der aufgeworfenen Frage ganz vernachlässigen kann. Hier wird man also bei der Wahl des Häusertypus lediglich sanitäre Rücksichten und in zweiter Linie die Rücksicht auf die Baukosten walten lassen. Ganz anders gestaltet sich das Bild, wenn, wie im Innern der Städte und bis zu einem gewissen Grade auch bereits in den Vorortterrains der Grossstädte, die Grunderwerbskosten so hoch werden, dass sie einen in Betracht zu ziehenden Anteil der Gesamtkosten bilden. Hier wird man mit Rücksicht auf die Grunderwerbskosten häufig zu einer Bauweise gezwungen sein, die nicht ganz dem von rein sanitären Gesichtspunkten vorgezeichneten Ideal entspricht. Hier wird es dann wieder die Aufgabe sein, nach Möglichkeit einen Ausgleich zwischen den beiden sich widerstreitenden Interessen herbeizuführen.

Das freistehende Einfamilienhaus. Da, wo also der Preis des Grund und Bodens noch keine Rolle spielt, werden verschiedene Gesichtspunkte dahin führen, die Einzelwohnung als ein in sich Abgeschlossenes, vollkommen von jeder Beziehung zu anderen Wohnungen Losgelöstes zu behandeln. Hierzu führt erstens und der Hauptsache nach das hygienische Bestreben, der Wohnung in möglichst ausgiebigem Maasse von allen Seiten Luft und Licht zuzuführen. Diese Forderung findet natürlich ihre idealste Erfüllung in dem von allen Seiten freistehenden Einfamilienhause. Dazu kommt in zweiter Linie der soziale Faktor der möglichsten Wahrung der Integrität des Familienlebens. Es sollte einer der ersten Grundsätze beim Bau von Arbeiterwohnungen sein, dem bis zu einem gewissen Grade selbst die Rücksichten auf die Billigkeit der Herstellungskosten zu weichen haben, dass man die einzelne Wohnung soweit wie irgend möglich in sich abschliesst. Jeder Wohnungsgrundriss, der mehr als eine Familie auf einen gemeinschaftlichen Flur anweist — und wir finden solche Grundrisse sogar noch in den Sammlungen von »Mustergrundrissen« — ist prinzipiell zu verwerfen. Die Benutzung gemeinschaftlicher Nebenanlagen ist soweit wie möglich zu beschränken. Die nicht hoch genug anzuschlagenden Vorzüge dieses

Systems sind, dass jede Familie völlig unabhängig und ungestört von anderen lebt, dass sie die Lüftungs- wie die Wärmeverhältnisse der Wohnung nach ihrem Wunsche regeln kann, unliebsames Geräusch fernzuhalten vermag und die Reinlichkeit von »Haus und Hof« von ihr allein abhängt. Jedes Abweichen von diesem Grundsatz wird in den allermeisten Fällen zu Reibereien zwischen den einzelnen Familien führen, lärmendes Treiben der einen Familie wird die andere auf das empfindlichste stören, das Reinlichkeits- und Sittlichkeitsgefühl der ordnungsliebenden und gesitteten Familien wird unter den gegenteiligen Eigenschaften der anderen leiden.

Alle diese Momente finden natürlich ebenfalls die weitgehendste Berücksichtigung durch das freistehende Einfamilienhaus, doch mag gleich hier hervorgehoben werden, dass das letztere nicht unbedingte Vorbedingung für die Erfüllung der hier gestellten Forderungen ist.

Solche freistehenden Einfamilienhäuser für Arbeiter sind in der That gebaut, und wir haben auf Tafel I eine Reihe von Typen derselben zusammengestellt.

Die kleinsten Verhältnisse bietet das durch Fig. 1—4 veranschaulichte Häuschen. Nach diesem Grundriss sind eine Anzahl von Altenteilerwohnungen der Kolonie »Arbeiterheim« der Höchster Farbwerke in Höchst a. M. ausgeführt. Dieselben werden durchweg von alleinstehenden alten Ehepaaren bewohnt, Invaliden der Arbeit, die hier für ihren Lebensabend ein anmutendes Heim gefunden haben. Wir haben es hier mit einer geradezu idealen Lösung der Frage der Altersversorgung zu thun, die ihr würdiges Seitenstück in der Kolonie »Altenhof« der KRUPP'schen Werke in Essen gefunden hat, die ebenso wie die vorher genannte Firma ihren langgedienten Arbeitern ausser den Mitteln, sorgenfrei zu leben, für ihre alten Tage freie Wohnung im eigenen Heim gewähren. Für den hier vorliegenden besonderen Zweck sind die Abmessungen der Räume, die noch ein wenig unter den in unserer Textfigur 1 angegebenen bleiben, ausreichend.

Der in Figur 5—8 wiedergegebene Grundriss entspricht mit geringen Reduktionen in den Abmessungen unserem in der Textfigur 1 aufgestellten Grundtypus. Zu der Stube und Küche im Erdgeschoss kommt hier noch eine Giebelstube mit zum Teil abgeschrägter Decke im Dachgeschoss und eine schräge Kammer, die als Bodenraum benutzt werden kann.

In Fig. 9—12 endlich haben wir ein freistehendes Einfamilienhaus der KRUPP'schen Arbeiterkolonie Holsterhausen, welches sich mit einigen Modifikationen, die wir hier einstweilen unberücksichtigt lassen, an unseren Grundtypus 2 anschliesst. Wir haben dieselbe Vierteilung des Grundrisses, welche im Erdgeschoss drei bewohnbare Räume ergiebt, und darüber ziemlich reichlich bemessene Räume im Dachgeschoss.

Das Doppelhaus mit zwei getrennten Familienwohnungen. Wenn nun auch aus den angeführten Gründen das allseitig freistehende Einfamilienhaus in vieler Beziehung der idealen Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses am nächsten kommt, spricht doch schon die einfache Thatsache, dass dieser Wohnungstypus in der Praxis verhältnismässig sehr selten zur Ausführung kommt, dafür, dass seinen Vorzügen

gewichtige Nachteile gegenüberstehen. Wir werden dieselben wesentlich in zwei Momenten zu suchen haben. Einmal in den höheren Baukosten, welche die Herstellung von vier vollen Aussenbegrenzungen bedingt, und zweitens in Gründen der Wärmeökonomie des Hauses. Es macht einen nicht unerheblichen Unterschied, ob die vierte Begrenzungsmauer für jedes Haus in voller Stärke von $1^1/_2$ Stein aufgeführt wird, oder ob die Kosten dieser vierten Begrenzungsmauer auf zwei Häuser repartiert werden können. Dazu kommt noch, dass für diese Wand bei der Zusammenlegung mehrerer Häuser statt der teueren Façadensteine billigere Hintermauerungssteine gewählt werden können und dass sich unter Umständen die Stärke der Zwischenwand auf die Stärke eines Steines reduzieren lässt. In hygienischer Beziehung kann eine solche Zusammenlegung zweier Häuser kaum beanstandet werden. Die Begrenzung durch drei freistehende Aussenwände gewährleistet immer noch einen hinreichenden Luftwechsel, zumal wenn durch eine Grundrissanordnung wie die in Fig. 2 dargestellte die jederzeitige vollständige quere Durchlüftung der ganzen Wohnung durch Öffnen der einander gegenüberliegenden Fenster und Thüren ermöglicht wird. Andererseits bereitet das vollständige Freistehen des Hauses, selbst bei sonst vollständig auskömmlicher Wandstärke und geeigneter Benutzung von Zwischenluftschichten, der Beheizung der Räume so grosse Schwierigkeiten, dass dadurch das Haushaltungsbudget übermässig belastet wird. Bei zweckmässiger Anordnung des Grundrisses lässt sich dieser Übelstand — worauf wir schon hingewiesen haben — durch Zusammenlegung zweier Häuser fast völlig vermeiden. Das, worauf es ankommt, die Verlegung der zu heizenden Räume an die Scheidewand, darf dann aber nicht, wie es in diesem Falle so häufig geschieht, vernachlässigt werden.

Wohl wesentlich von den hier geschilderten Gesichtspunkten aus ist das Doppelhaus mit zwei vollkommen von einander getrennten Familienwohnungen fast überall in Deutschland der beliebteste Typus des Arbeiterwohnhauses für alle diejenigen Verhältnisse geworden, unter denen der Preis des Grund und Bodens noch nicht zu einer Bebauung in mehreren Stockwerken zwingt. Als der Grundtypus für die Grundrissanordnung kann auch hier wieder unser Schema Fig. 2 gelten. Von den in unserem Tafelwerk abgebildeten Grundrissen kommt diesem Schema am nächsten der in Fig. 25—28 (Tafel III) gezeichnete Entwurf des Baugewerkmeisters A. KEMPF in Bromberg, der aus einer von der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft vor einigen Jahren ausgeschriebenen Konkurrenz als Sieger hervorgegangen ist.*) Wir haben hier auf fast derselben Quadratfläche (unser Schema bietet nur rund 3 *qm* Fläche mehr) die einfache Vierteilung des Gesamtraums, nur mit dem Unterschiede, dass die den Flur von der Küche trennende Wand ein wenig nach vorn verrückt ist. Infolge der zweiarmigen Anordnung der Treppe konnte diese in dem etwas verkleinerten Flur noch untergebracht werden. Die Küche ist auf Kosten des Flurs

*) Vergl. MALACHOWSKI, Anlage, Einrichtung und Bauausführung ländlicher Arbeiterwohnungen. Berlin 1894.

etwas vergrössert, und durch die Versetzung der mittleren Scheidewände ist es möglich geworden, Küche und Wohnstube durch ein Fensterchen zu verbinden, eine Anordnung die deshalb ganz zweckmässig ist, weil die in der Küche beschäftigte Hausfrau durch dieses Fenster die in der Stube spielenden Kinder überwachen kann. Auch die Verlegung der Hausthür an die Giebelseite des Hauses hat ihre Vorzüge. Im allgemeinen werden alle diese, in halb oder ganz ländlichen Verhältnissen erbauten Häuser eines kleinen Nebengebäudes, welches ausser einigen Stallräumen auch den Abort enthält (s. weiter unten), nicht entbehren können, das naturgemäss innerhalb des Hofraums hinter dem Hause zu errichten ist. Die Verlegung der Hausthür in die Giebelwand des Hauses wird die Kommunikation mit diesem Stallgebäude erheblich erleichtern.

Ebenfalls unserem Schema sehr nahekommend, nur in den Abmessungen im allgemeinen etwas beschränkt, gestaltet sich der in Fig. 20 und 21 (Tafel II) abgebildete Grundriss eines Doppelhauses der Arbeiterkolonie der Howaldtswerke in Dietrichsdorf bei Kiel. Der Flur ist hier fast zu einem Windfang zusammengeschrumpft, und die Treppe durchbricht die Wand und die Decke der Küche. Letztere hat, um die Verbindung mit dem Stallgebäude noch mehr zu erleichtern, einen zweiten Ausgang nach dem Hofe erhalten. Der ganze, Flur und Küche enthaltende Gebäudeteil springt um etwas hinter die Hauptgebäudefront zurück, was zwar insofern unökonomisch ist, als dadurch die Ausdehnung der teureren Aussenwände vergrössert wird, dagegen vom architektonischen Standpunkte aus den Vorteil gewährt, dass die Façade nunmehr eine kräftige Gliederung erhält (vergl. die zu diesem Grundriss gehörigen Façadenentwürfe Fig. 18 und 19) und das nüchterne Aussehen umgangen ist, das bei dem vollkommen rechteckigen Grundriss schwer zu vermeiden ist.

Wir haben dann endlich noch in Fig. 14 und 15 (Tafel II) einen Grundriss, der die Vierteilung ganz aufgiebt und Küche und Flur vereinigt. Diese Einteilung, die allerdings die Herstellungskosten sehr herabsetzt (die Quadratfläche der Wohnung ist gegen unser Schema um fast 12 *qm* verringert), bietet indessen so erhebliche Nachteile, dass es uns fraglich erscheint, ob der Gewinn der zweiten Stube den Nachteil einer Küche, die durch die Treppe sehr beengt wird und einen direkten Zugang von aussen hat, aufwiegt. Da in den meisten Gegenden doch die Küche der Familie für einen grossen Teil des Tages zum Aufenthalt dient, dürfte es sich empfehlen, falls Rücksichten auf die Kosten zu dieser äussersten Einschränkung zwingen, zu dem in der Textfigur 1 dargestellten Schema zurückzugreifen. Nur für diejenigen Gegenden, in denen gewohnheitsmässig die Küche nicht als Aufenthaltsraum für die Familie dient, ist die Grundrissanordnung, wie sie in Fig. 14 und 15 dargestellt ist, zulässig.

Das Reihenhaus mit getrennten Familienwohnungen. Während im allgemeinen, wie oben angeführt wurde, für ländliche und halbländliche Verhältnisse mit niedrigen Bodenpreisen das freistehende Doppelhaus mit zwei vollständig in sich

abgeschlossenen Einzelwohnungen den landläufigen Typus bildet, können, namentlich in der Nähe grösserer Städte und in industriereichen Gegenden, die Grunderwerbsverhältnisse unter Umständen zu einer etwas ökonomischeren Ausnutzung des Grund und Bodens zwingen. Man braucht deshalb nicht ohne weiteres zum Bau mehrstöckiger Häuser überzugehen. Indem man beliebig viele Einzelwohnungen von dem einen oder dem anderen der in unseren Grundschemata (Textfigur 1 und 2) dargestellten Typen unter einem Dache aneinanderreiht, giebt man die meisten Vorzüge des freistehenden Einfamilienhauses, bezw. des Doppelhauses mit Einfamilienwohnungen keineswegs auf. Es bleibt die völlige Abgeschlossenheit jeder einzelnen Wohnung in sich und die Unabhängigkeit von den Nachbarn. Es bleiben ferner für den Luftwechsel immer noch zwei einander gegenüberliegende Aussenwände und bei geeigneter Grundrissgestaltung die Möglichkeit der queren Durchlüftung des Hauses. Zu der ökonomischeren Ausnutzung des Grund und Bodens kommt der weitere für die Höhe der Kosten nicht unwesentliche Umstand, dass in noch weiterem Maasse als beim Doppelhaus an Umfassungswänden gespart werden kann. Das »Reihenhaus« mit Einfamilienwohnungen stellt daher für gewisse Verhältnisse einen Typus dar, der beachtenswerte Vorzüge vor denjenigen Systemen von Arbeiterwohnhäusern bietet, die mehrere Wohnungen über einander anordnen und hierdurch die Familien in mancherlei unliebsame Beziehungen zu einander bringen. Es ist der Typus, der z. B. in den Arbeitervierteln der englischen Städte der durchaus dominierende ist, und der englische Arbeiter weiss seine Vorzüge wohl zu schätzen.

Es ist daher auch im Interesse des besser situierten Mittelstandes zu bedauern, wenn hier und da die Bauordnungen — es trifft dies z. B. auf die Bauordnung für die Berliner Vororte zu — den Bau solcher Reihenhäuser vollständig ausschliessen. So sehr wir einer offenen Bauweise für die Aussenbezirke der Städte im allgemeinen das Wort reden, sollte doch mit Bezug auf das Einfamilienhaus eine Ausnahme gemacht werden. Jeder, der die englischen Verhältnisse kennt, wird uns zugeben, dass daraus kein Schaden für die Gestaltung unserer Wohnungsverhältnisse entstehen würde.

Nach dem über das Doppelhaus Gesagten erübrigt es sich, weiter auf die Grundrissanordnung des Reihenhauses einzugehen. Auf Tafel IV und V ist der Mustertypus einer solchen Anordnung gegeben, der sich im einzelnen fast vollständig an unser Schema in Textfigur 2 anschliesst.

Häuser mit Wohnungen in verschiedenen Stockwerken (Vierfamilienhaus). Diesen drei Typen — freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, — die alle drei das Gemeinsame haben, dass jede Einzelwohnung ein in sich abgeschlossenes und von allen Beziehungen zu den übrigen Wohnungen losgelöstes Ganzes bildet, steht das »Etagenhaus« gegenüber. Auch in dieser zweiten Gruppe giebt es gewisse Abstufungen. Es kann, wie wir gleich sehen werden, unter Umständen gelingen, die Hauseingänge, die Treppen der einzelnen Wohnungen völlig getrennt von einander anzulegen. In diesem Falle leben zwar die Familien noch

völlig abgeschlossen und sind, was Reinlichkeit und Ordnungsliebe anbetrifft, nicht von einander abhängig. Wohl aber werden sie in Beziehung auf die Lüftungs- und Wärmeverhältnisse von einander abhängig gemacht, und lärmendes Treiben der einen Familie wird die andere oft empfindlich stören. In dieser Beziehung macht es eigentlich keinen grossen Unterschied, wie viele Stockwerke übereinander angeordnet werden. Nur kommt in den eigentlichen Mietkasernen noch der Übelstand hinzu, dass gewisse Räume — Hausflur, Treppenhaus, Waschküche, Trockenboden u. s. w. — gemeinschaftlich benutzt, bezw. abwechselnd gereinigt werden müssen, wodurch der Anlass zu gegenseitigen Reibereien vermehrt werden wird.

Der wesentliche Vorzug solcher Mehrfamilienhäuser bezw. Mietkasernen besteht dagegen in der sehr erheblichen Verringerung der Kosten, welche die Herstellung bedingt. Es bedarf keiner besonderen Beweisführung, dass schon die Verteilung der Kosten der gemeinschaftlichen Fundamente und der gemeinschaftlichen Bedachung auf zwei Wohnungen die Herstellungskosten der einzelnen Wohnung sehr erheblich vermindert, und diese Verminderung der Baukosten wächst im Verhältnis zu der Zahl der Stockwerke, welche unter einem Dache vereinigt werden. Überall da, wo der Preis des Grund und Bodens daher so erheblich anwächst, dass unter Berücksichtigung desselben der Bau von Einfamilienhäusern zu Mietpreisen führt, welche die für den Arbeiter erschwingliche Höhe übersteigen, wird man sich aus diesem Grunde entschliessen müssen, entsprechend dem Anwachsen des Bodenpreises zwei- und mehrstöckige Häuser zu errichten.

Als eine Art Übergangsglied von dem Einfamilienhaus zu dem Stockwerkshaus wollen wir hier das Vierfamilienhaus gesondert betrachten, weil dasselbe bei zweckmässiger Wahl des Grundrisses gewisse, bereits angedeutete Vorzüge besitzt, die es wenigstens in einer Richtung noch dem Einfamilienhaus annähern. Es mag hier vorausgeschickt werden, dass wir von einem Typus des »Vierfamilienhauses« ganz absehen, der lange Zeit in Frankreich und Deutschland an der Tagesordnung gewesen ist, der aber genau genommen noch in die vorige Gruppe gehört. Wir meinen den sogenannten »Mülhausener« Vierfamilienhaustypus, eigentlich eine über das Kreuz angeordnete Kombination von vier Einfamilienhäusern, wie sie in Figur 3 schematisch angedeutet ist. Die in der Skizze gezeichnete Wohnung hat man sich über das Kreuz viermal wiederholt zu denken. Man hat mit Recht in neuerer Zeit diese Grundrissanordnung mehr und mehr verlassen, die allerdings, was die Herstellungskosten anlangt, ökonomisch ist, aber den grossen Nachteil bietet, dass eine gründliche Durchlüftung der Wohnung ausgeschlossen ist.

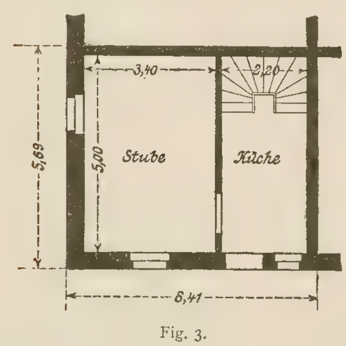


Fig. 3.

An Stelle der horizontalen Teilung hat man daher, um diesen schwerwiegenden Übelstand zu beseitigen, die vertikale Teilung gesetzt, d. h. man hat einfach auf den gewöhnlichen Typus des Doppelhauses ein zweites, voll ausgebautes Stockwerk aufgesetzt. Um nun aber wenigstens bei dem Vierfamilienhaus noch den einen Hauptvorzug des Einfamilienhauses, die vollständige Abgeschlossenheit jeder einzelnen Wohnung in sich, zu retten, hat man den Treppenaufgang zu der oberen Wohnung in ein gegen die übrige Erdgeschosswohnung vollkommen abgeschlossenes Treppenhaus mit besonderer Hausthür verlegt. Wenn wir also z. B. den für diese Bauweise typischen Grundriss des Vierfamilienhauses der Arbeiterkolonie Leinhausen bei Hannover (Tafel VI, Fig. 47 und 48) näher ins Auge fassen, würde die das Erdgeschoss bewohnende Familie ihren Eingang von der Strasse aus nehmen, während die im Obergeschoss untergebrachte Familie ihren gesonderten Eingang von der Giebelseite des Hauses aus hat. Jede Kollision in einem gemeinschaftlichen Flur ist dadurch vermieden.

Ganz ähnlich liegen die Verhältnisse bei dem in Fig. 44 und 45 (Tafel V) abgebildeten Grundriss der Arbeiterkolonie der Kaiserlichen Torpedowerkstatt in Friedrichsort, der dem Hannoverschen Grundriss nachgebildet ist.

Weil bei dieser Anordnung die bei dem Doppelhause in der Regel vorhandene Bodenkammer fortfällt, wird man bei etwas höher gestellten Anforderungen noch eine zweite Kammer hinzufügen müssen und erhält dann den in Fig 51 und 52 (Tafel VI) dargestellten Grundriss, der ebenfalls in Leinhausen mehrfach zur Ausführung gelangt ist.

Anordnung der Nebenräume. Wir haben bislang ausschliesslich von den eigentlichen Wohnräumen, die Küche eingeschlossen, gesprochen. Es bedarf kaum der Erörterung, dass ausser diesen stets die für die Haushaltungszwecke unentbehrlichen Nebenräume zu gewähren sind. Von hygienischen Gesichtspunkten aus ist es wünschenswert, dass die ganze Wohnung unterkellert wird, da hierdurch die Gefahr des Aufsteigens der Erdfeuchtigkeit und der Bodenluft in die Wohnungen verringert wird. Bei den Mehrfamilienhäusern ergiebt sich die Erfüllung dieser Forderung ohne weiteres aus dem Bedarf an Wirtschaftsräumen für die verschiedenen Familien. Beim Einfamilienhause hat man sich aus Ersparnisrücksichten hier und da mit der Unterkellerung eines Teils der Wohnung — meist Küche und Flur — begnügt. Den Eingang zum Keller verlegt man entweder unter die Treppe nach dem Obergeschoss auf den Flur oder auch wohl direkt in die Küche, letzteres eine nicht empfehlenswerte Anlage, weil bei derselben die dumpfige Kellerluft direkt in die Wohnung dringt. Um ein solches Eindringen der Kellerluft in die Wohnung überhaupt zu vermeiden, hat man hier und da wohl auch die Keller von aussen zugänglich gemacht, eine Anordnung, die aber ihrerseits auch wieder allerlei Unbequemlichkeiten im Gefolge hat.

Ausser dem Keller soll jeder Familie, wenn irgend möglich, wenigstens ein kleiner Bodenraum gewährt werden. Bei sämtlichen Typen des Einfamilienhauses ergiebt

sich die Erfüllung dieser Forderung von selbst; weil man diesen durchweg ein steiles Dach, bezw. bei der Wahl eines flachen Daches ein Drempelgeschoss geben wird. Bei Vierfamilienhäusern mit flachem Dach (vergl. Tafel VI, Fig. 49 und 50) fällt allerdings die Möglichkeit der Zugabe des Bodenraums weg, worauf in diesem Falle bei der Anlage des Nebengebäudes Rücksicht zu nehmen ist.

Ein solches Nebengebäude ist bei allen bisher beschriebenen Wohnungstypen die notwendige Voraussetzung schon um der Unterbringung des Abortes willen, der fast durchweg bei solchen mehr ländlichen Arbeiterhäusern nicht in das Haus selbst mit einbezogen wird. Wo Herkommen und Gewohnheiten der Bewohner dies zulassen — und das ist fast überall der Fall — liegt in dieser Anordnung ein Vorzug, weil dadurch eine Verunreinigung der von aussen durch die Wohnräume eindringenden Luft durch Abortgase und das Aufsteigen von flüssigen Exkrementen in die Mauern vermieden wird, wie es leicht vorkommen kann, wenn die Abortgrube unmittelbar an das Fundament des Hauses angrenzt. Was im übrigen die Wahl des Abortsystems anlangt, so wird dabei den örtlichen Verhältnissen und Gewohnheiten manche Konzession gemacht werden müssen, die mit hygienischen Grundsätzen nicht recht in Einklang zu bringen ist. Eine vollständige und rasche Entfernung der Fäkalien durch eine Schwemmkanalisation, die das idealste Verfahren darstellen würde, ist natürlich unter den gegebenen Verhältnissen fast nirgends durchführbar. Es würde demselben auch fast überall der Wunsch entgegentreten, wenigstens die festen Teile der Exkremente zur Düngung des Gartenlandes zu verwerten. Man wird sich daher überall, so gut es geht, mit den örtlichen Verhältnissen abzufinden haben. Überall da, wo es sich um grössere Gruppen von Arbeiterwohnungen handelt, sollte jedoch zum mindesten für die Anlage ordnungsmässig gedichteter Gruben gesorgt werden, die durch einen zweckmässigen Kotverschluss von dem Abortraum getrennt sind und in nicht zu langen Zwischenräumen geleert werden müssen. Das Tonnensystem hat sich für die hier in Betracht kommenden Verhältnisse als unzweckmässig erwiesen, dagegen verdienen die neuerdings mehr und mehr in Aufnahme kommenden Torfmullanlagen alle Empfehlung, wie sie u. a. von den Firmen OTTO POPPE in Kirchberg i. S., C. H. KLEUCKER & CO. in Braunschweig, Torfmullklosett Fabrik von CARL FISCHER in Bremen, Chemische Fabrik vorm. RUD. GREVENBERG & CO. in Hemelingen bei Bremen ausgeführt werden. Torfmull wird von den genannten Fabriken zu etwa 3 Mark für 100 *kg* geliefert. Derselbe besitzt neben seinem grossen Aufsaugungsvermögen für Flüssigkeiten in hohem Maasse desodorierende und desinfizierende Eigenschaften. Das Torfmull-Fäkalgemisch hat nicht einmal ein ekelerregendes Aussehen und bildet einen vortrefflichen Dünger, dessen Wert die Betriebskosten einer solchen Abortanlage deckt. Es empfiehlt sich, unter dem Aborttrichter eine fahrbare Tonne aufzustellen, die, wenn sie gefüllt ist, leicht entleert werden kann; das Torfmull-Fäkalgemisch kann unbedenklich auf den Gartenacker oder auf den Komposthaufen geworfen werden. Das Bestreuen der Fäkalien mit Torfmull nach der Benutzung des Aborts erfolgt

von hinter den Abortsitzen angebrachten Füllapparaten aus, die selbstthätig eine bestimmte Menge des Streumittels entleeren, wenn der Abortdeckel verschlossen wird.

Das Nebengebäude, welches den Abort aufnimmt, enthält ausserdem in der Regel ein Gelass für Brennstoffe und je nach Bedarf Stallraum für ein Schwein, eine Ziege u. s. w. Es ist nicht zweckmässig, diese Stallräume unmittelbar neben das Haus zu legen, weil sonst das Mauerwerk mit den etwa in den Boden eindringenden Flüssigkeiten, wie Urin, Jauche und ähnlichen, in Berührung kommen und dieselben aufsaugen würde. Man lässt vielmehr einen Zwischenraum von einigen Metern zwischen Haus und Nebengebäude, die man dann aber vorteilhaft mit einem überdeckten, an einer Seite offenen Gang überbauen kann, wie es in Fig. 20 (Tafel II) dargestellt ist. Ein solcher geschützter Raum kann der Hausfrau im Sommer bei schlechtem Wetter als Aufenthaltsort für mancherlei Verrichtungen dienen.

Einige Abweichungen besonderer Art bezüglich der Anordnung der Nebenräume werden sich ergeben, wo es sich um die Bedürfnisse einer ländlichen Arbeiterbevölkerung im engeren Sinne des Wortes handelt. Es wird sich empfehlen, in diesem Falle den Flur etwas geräumiger zu bemessen als bei Wohnungen für industrielle Arbeiter, weil derselbe zum Aufstellen von allerlei Gerät benutzt wird. Unter Umständen wird sogar das Bedürfnis nach einer besonderen Tenne vorliegen; ein Grundriss, der diesem Bedürfnis Rechnung trägt, ist in Fig. 23 (Tafel III) abgebildet. Gerade auf dem Lande wird man am häufigsten in die Lage kommen, gewissen, durch Herkommen und Sitte eingewurzelten Gebräuchen Rechnung tragen zu müssen, selbst wenn dieselben sich nicht ganz mit den heutigen Anschauungen der Gesundheitslehre vertragen. Namentlich wird dies in denjenigen Gegenden der Fall sein, in denen sich noch eine festgesessene ländliche Arbeiterbevölkerung erhalten hat, wie z. B. in Schleswig-Holstein, Hannover, Westfalen. So hält z. B. der niedersächsische Bauer noch heute an dem alten Herkommen fest, mit seinen vierbeinigen Hausgenossen unter einem Dache zu wohnen, und wenn dadurch auch zweifellos gesundheitliche Nachteile herbeigeführt werden können, so machen sich dieselben doch, wie die Erfahrung lehrt, in der Praxis weniger geltend, weil der Landbewohner infolge des vorwiegenden Aufenthalts in freier Luft im allgemeinen viel günstigere Lebensbedingungen findet als der Städter, zumal der industrielle Arbeiter der Städte. Wir halten es daher für nicht unberechtigt, wenn patriarchalisch gesinnte Arbeitgeber auf dem Lande diesen tiefeingewurzelten und innig mit dem Volksleben zusammenhängenden Gebräuchen auch beim Bau von Arbeiterwohnungen Rechnung tragen. Ein hierher gehöriges Beispiel stellt der Grundriss Fig. 30 (Tafel III) dar, ein Arbeiter-Doppelhaus, wie es auf den Gütern des Grafen HOLSTEIN-WATERNEVERSTORFF in mehrfacher Ausführung anzutreffen ist. Der Hausflur ist hier zu einer Art Tenne erweitert, und durch diesen von den Wohnräumen getrennt ist der Stall untergebracht, der die Kuh aufnimmt, für welche dem Tagelöhner die Weide auf dem Gute zusteht.

Einer besonderen Besprechung bedarf noch die zweckmässige Anordnung der Heiz- und Kocheinrichtung. Bezüglich der Frage der Wahl des Heizsystems

sind die Ansichten noch so auseinandergehende und sprechen so viele Faktoren, die in den örtlichen Verhältnissen begründet liegen, mit, dass es schwer ist, in dieser Beziehung allgemein gültige Regeln zu geben. Da hier vor allen Dingen wirtschaftliche Rücksichten massgebend sind, kann nur gesagt werden, dass das Heizsystem so gewählt werden muss, dass der am Orte preiswürdigste Brennstoff durch dasselbe zur grösstmöglichen Ausnutzung gelangt. Der namentlich in den östlichen Landesteilen, u. a. auch in Berlin, noch allgemein übliche Kachelofen älteren Systems ohne Rost und Aschenfall mit gut schliessender doppelter Einwurfsthür eignet sich nur für Holz, Torf und Briketts. Für Steinkohle und Koks verwendet man am zweckmässigsten gut regulierbare eiserne Füllöfen einfacherer Konstruktion. Die nur für die Beschickung mit Anthracit geeigneten neueren Systeme der Regulier-Füllöfen sind wegen des hohen Preises dieses Heizmaterials für Arbeiterwohnungen ungeeignet.

Vielfach ventiliert ist die Frage, ob es zweckmässig sei, im Stubenofen zugleich zu heizen und zu kochen oder das Kochen auf die Küche zu beschränken. Unseres Erachtens muss es beim Bau kleiner Wohnhäuser auf billigem Terrain als ein direkter Fehler bezeichnet werden, wenn man von der Anordnung einer gesonderten Küche mit Heerdeinrichtung absieht. Selbst da, wo das Kochen im Wohnraum, der ja zumeist als Schlafraum benutzt wird, ortsüblich ist, sollte man mit allen Mitteln gegen diese Unsitte ankämpfen, sie aber jedenfalls nicht durch die Einrichtung von Stubenkochöfen befördern. Letztere haben einzig und allein da ihre aber auch nur sehr bedingte Berechtigung, wo der Preis des Grund und Bodens zu äusserster Raumausnutzung zwingt. Eine Familienwohnung ohne abgesonderten Kochraum müssen wir unter allen Umständen als eine minderwertige bezeichnen. Als sehr zweckmässig hat es sich dagegen erwiesen, die Heizgase des Küchenheerdes durch besondere, für die wärmere Jahreszeit abstellbare Züge für die Wohnstube nutzbar zu machen, ehe sie in den Schornstein gelangen. Es wird dadurch eine erhebliche Ersparnis an Heizmaterial erzielt. Bedingung für eine solche Anlage ist natürlich eine Grundrissanordnung, welche die Aufstellung des Kochheerdes und des Stubenofens an ein und derselben Wand ermöglicht. Dass dies aus Gründen der Wärmeökonomie stets eine Innenwand sein sollte, bedarf kaum der besonderen Erwähnung. Zweckmässige Lösungen dieser Aufgabe bilden u. a. die Grundrisse Fig. 27 (Tafel III) und Fig. 47 (Tafel VI); bei der Anordnung der verschiedenen Heizstellen sollte man übrigens immer darauf achten, dass alle Rauchrohre möglichst an einer Stelle vereinigt werden, weil alsdann nur eine einmalige Durchbrechung des Daches erforderlich wird.

Bei der Wahl des Systems der Kochmaschinen werden ebenfalls örtliche Gewohnheiten die Hauptrolle spielen. Im allgemeinen wird der eiserne Kochheerd vor den übrigen Konstruktionen den Vorzug verdienen.

Besonderer Vorrichtungen zur Lüftung bedarf es bei den mehr oder weniger freistehenden Wohnhäusern der hier behandelten Art nicht. Die in unserem Tafelwerk wiedergegebenen Grundrisse entsprechen ohne Ausnahme der Forderung, dass durch

Öffnen gegenüberliegender Fenster und Thüren eine vollständige quere Durchlüftung der ganzen Wohnung ermöglicht wird, und damit dürfte allen berechtigten Anforderungen genügt sein.

2. Die Arbeiterkolonie.

Wenn von Seiten eines industriellen Unternehmens oder einer Baugesellschaft oder -Genossenschaft kleinere Arbeiterwohnhäuser in grösserer Zahl gebaut werden, so führen in der Regel Gründe mannigfacher Art dazu, dieselben in einem Komplex zu vereinigen. Vom sozialen Standpunkte aus ist diese Absonderung bestimmter Bevölkerungsklassen in abgeschlossenen Quartieren, deren Bestimmung meist schon äusserlich kenntlich ist, keineswegs wünschenswert. Eine der wichtigsten Aufgaben unserer ganzen sozialen Reformarbeit ist der Ausgleich der Klassengegensätze, die Wiederannäherung der durch Interessengegensätze einander entfremdeten Schichten der Bevölkerung. Diese wichtige Aufgabe wird unendlich erschwert durch die ganz naturgemäss sich vollziehende Wandlung in den Wohnungsverhältnissen unserer grossen Städte. An manchen Orten — wir verweisen namentlich auf die Entwickelung, welche sich in dieser Beziehung in den letzten Jahrzehnten in Berlin vollzogen hat — hat sich bereits eine scharfe Trennung zwischen den Bezirken vollzogen, in denen die Begüterten und die Arbeiter wohnen. Die Zeiten, wo Reich und Arm unter einem Dache lebten, die Reichen im Vorderhause, die Armen in den Hofwohnungen, und wo sich trotz aller äusseren Gegensätze doch noch mancherlei unsichtbare Fäden von einem zum andern zogen, sind leider für viele Orte längst entschwunden. Der Reiche, dessen Leben sich so gut wie ganz zwischen der »herrschaftlichen Wohnung« im bevorzugten Stadtteil und dem Geschäfts- und Verkehrscentrum abspielt, wird kaum gelegentlich einmal durch eine Geschäftsobliegenheit in die Gegenden geführt, wo die Arbeiterbevölkerung ihre Wohnungen aufgeschlagen hat. Wie soll ihm da die Kenntnis und das Verstehen ihrer wirtschaftlichen Lage aufgehen, die doch die vornehmste Bedingung für die Annäherung sind, die wir im Interesse des sozialen Friedens wünschen müssen?

Das ist leider die natürliche Entwickelung der Dinge. Der Gegensatz wird künstlich noch erweitert, wenn abgeschlossene Arbeiterquartiere geschaffen werden, die sich schon von aussen als solche charakterisieren. Wir müssen leider eingestehen, dass die Verhältnisse fast dazu zwingen. Der Ankauf eines grösseren geschlossenen Areals ist so viel vorteilhafter als die Beschaffung einzelner Parzellen, der gemeinschaftliche Bau einer grösseren Anzahl gleichartiger Häuser an einer Stelle ermöglicht so viele Ersparnisse, dass diese wirtschaftlichen Vorteile für viele Verhältnisse unbedingt für die Wahl eines Systems den Ausschlag geben müssen, dessen soziale Nachteile wir im Vorstehenden angedeutet haben. In der That sehen wir das letztere daher auch fast überall die Herrschaft gewinnen. Unsere Aufgabe wird es sein, die Nachteile, die daraus erwachsen, so weit als möglich abzumildern.

Wer kennt nicht jene traurigen Arbeiterquartiere, in denen sich in langweilig geradliniger Zeile ein schmutziger viereckiger Kasten an den andern reiht? Kein grünes Vorgärtchen belebt den eintönigen Anblick. Unmittelbar an die unsaubere Gasse treten die Häuserreihen heran, hinter deren Fenstern keine Gardine, kein Blumentopf auch nur den Versuch ankündet, dem Leben hinter diesen Mauern einen Schmuck zu verleihen. Und nur zu häufig entspricht das letztere ganz der Aussenseite. Die Umgebung, in die er hineingebannt ist, beeinflusst den Menschen, der unfreundliche Aufenthaltsort bleibt nicht ohne Rückwirkung auf sein Gemütsleben, während wir andererseits aus vielfacher Erfahrung über den genau entgegengesetzten Einfluss eines freundlichen, lichtvollen Heimwesens berichten könnten.

Dieses letztere wenigstens dem Bewohner der Arbeiterquartiere zu schaffen, Licht und Luft und schon äusserlich eine gewisse Behaglichkeit hineinzutragen, muss daher vor allem unsere Aufgabe sein, und dabei darf eine falsch angebrachte Sparsamkeit kein Hindernis abgeben. Dieser Gesichtspunkt sollte für den Entwurf des Bebauungsplanes einer Arbeiterkolonie in erster Linie massgebend sein. Dass man daher vor allem für hinreichend breite Strassenzüge Sorge tragen muss, ist so selbstverständlich, dass es kaum der Erwähnung bedarf. In der Regel wird aber auch unter den hier gegebenen Verhältnissen der Preis des Grund und Bodens nicht hindernd im Wege stehen, die offene Bauweise im ausgedehntesten Umfange Platz greifen zu lassen. Wenn man es ermöglichen kann, jeder Wohnung ein gewisses Maass von Gartenland zuzuteilen, so wird man damit in den meisten Fällen den Bewohnern eine Wohlthat erzeigen, die sich nach den mannigfachsten Richtungen als segensreich erweisen wird. Wie gross der Garten zu bemessen ist, lässt sich natürlich nur für den Einzelfall entscheiden. Dabei spricht einmal der Preis des Grund und Bodens mit. Dann aber lässt sich diese Frage zweitens nur unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse beantworten. Handelt es sich um Örtlichkeiten mit ländlichen Gewohnheiten, so werden die Leute einen grösseren Garten beim Hause zu schätzen wissen. Familien städtischer Herkunft, die der Gartenarbeit ungewohnt sind, werden ein Zuviel in dieser Hinsicht unter Umständen als Zwang empfinden. Man wird das Gartenland, das man ihnen zuteilt, so bemessen müssen, dass ihre Inanspruchnahme durch dasselbe über die Pflege von Blumen und einigem Gemüse nicht hinausgeht. Bei dahin zielender Durcharbeitung des Bebauungsplanes wird es ja aber auch nicht schwer fallen, durch Einrichtung grösserer und kleinerer Parzellen den verschiedenartigen Wünschen in dieser Beziehung Rechnung zu tragen. Wenn man dann noch in geeigneter Weise den ohnehin bei den Meisten vorhandenen Neigungen entgegenkommt, wird man es unschwer erreichen, dass das Stückchen Gartenland den Arbeiterfamilien zu einer Quelle der Freude und der angenehmsten Beschäftigung in ihren Mussestunden wird. Es wird für diesen Zweck genügen, wenn man die Grösse des Gartens durchschnittlich auf etwa 100 bis 150 *qm* bemisst. Die Zuteilung grösserer Gärten, die auf den Gemüsebau im grossen berechnet sind, ist nur da zulässig, wo der Grund und Boden sehr billig ist; schon bei einem Preise

von 3—4 Mark für das Quadratmeter kann kaum noch ein Ertrag aus den zu bauenden Gemüsen erzielt werden.*)

Sind es in erster Linie die die Häuser umgebenden Vorgärten, welche der Kolonie ein freundlicheres Aussehen verleihen, so trägt es andererseits sehr wesentlich dazu bei, dem Gesamtbilde seine Eintönigkeit zu nehmen, wenn man bei der Projektierung der Strassenzüge darauf bedacht ist, dass dieselben nicht auf allzu grosse Länge in gerader Linie das Terrain durchschneiden und dass womöglich von vornherein ein oder mehrere freie Plätze vorgesehen werden, die als Erholungsplätze für die Erwachsenen und als Spielplätze für die Kinder dienen. Da wo es sich um selbständige Kolonieen im Sinne des Ansiedelungsgesetzes vom 15. August 1876 handelt, werden auch die Plätze für die erforderlichen öffentlichen Gebäude von vornherein vorzusehen sein und Gelegenheit zur Unterbrechung eintöniger Strassenzüge vollauf bieten. Ob es zweckmässig erscheint, auch für Wohlfahrtszwecke gewisse Baulichkeiten (Versammlungshaus, Konsumvereinshaus, Badeanstalt etc.) gleich in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, wird in jedem Fall von besonderen Erwägungen abhängen.

Vor allen Dingen aber wird es dazu beitragen, der Kolonie einen freundlichen Anblick zu verleihen, wenn man es vermeidet, die Häuser in Bezug auf das Äussere alle nach einer Schablone auszuführen. Ein und derselbe Grundriss bietet schon Gelegenheit, den mannigfachsten Wechsel der Façaden eintreten zu lassen, je nachdem man z. B. mit dem Material wechselt oder auch bald ein steiles, bald ein flaches Dach anordnet (vergl. die verschiedenen Façadenentwürfe zu dem Grundriss Fig. 20, Tafel II). Dann wird es aber auch aus anderen Gründen zweckmässig sein, gleich von vornherein nicht ein und denselben, sondern eine Reihe von Wohnhaustypen anzuordnen, damit man den verschiedenartigen Ansprüchen der Wohnungsmieter in Bezug auf den Raum entsprechen kann. Dadurch wird sich dann schon ganz von selbst die gewünschte Mannigfaltigkeit der Aussenseite ergeben, die da, wo sie vorhanden ist, uns die Arbeiterkolonie in einem ganz anderen Lichte erscheinen lässt, als wenn es sich um die blosse Aneinanderreihung ein und desselben Häusertypus handelt.

Auf Tafel VII haben wir eine Anzahl Lagepläne von Arbeiterkolonieen zusammengestellt, die für die Projektierung derartiger Anlagen als Anhalt dienen können. Fig. 53 und 55 geben gute Vorbilder, wie man die eintönigen langen und geraden Strassen vermeiden kann. Die Lagepläne Fig. 53, 54 und 55 sind ferner dadurch charakterisiert, dass in der Grundrissanordnung ein Wechsel verschiedener Häusertypen durchgeführt ist, die den Gesamteindruck höchst mannigfaltig gestalten. Als eine geradezu ideale Anlage ist die in Fig. 57 wiedergegebene anzusehen. Hier sind die Arbeiterhäuser in bunter Gruppierung in einer parkartigen Anlage verteilt, die durch Wasserläufe und Bosketanlagen belebt wird. Dadurch, dass das Wohnhaus des Fabrikdirektors, sowie eine ganze Reihe den verschiedensten Wohl-

*) Vergl. Pfeiffer, a. a. O. S. 66ff.

fahrtszwecken dienender Gebäude dem Gesamtbilde zweckmässig eingefügt sind, gewährt dieses Arbeiterquartier einen Anblick von geradezu malerischer Wirkung. — Fig. 56 zeigt die zweckmässigste Anordnung der S. 22 besprochenen Reihenhäuser. Der Lageplan ist im Verein mit dem Façadenentwurf Fig. 43 (Taf. V) zu betrachten, durch welchen dargethan werden soll, wie man durch zweckmässige Gliederung auch bei dieser Reihenanordnung jede Eintönigkeit vermeiden kann.

---

b) Mehrstöckige Miethäuser auf städtischem Bauterrain.

1. Wahl des Bauplatzes und zulässige Ausnutzung desselben.

Während bei der Anlage einer Arbeiterkolonie in ländlicher Gegend oder auf Vorstadtterrain in der Regel in der Wahl des Bauplatzes ein weiter Spielraum gelassen ist und die Anlage der Strassen und die Parzellierung sich lediglich nach Gesichtspunkten der Zweckmässigkeit vollziehen wird, pflegt die Bauthätigkeit im Innern der Städte schon nach dieser Richtung viel grössere Schwierigkeiten zu bereiten.

Nur in Ausnahmefällen und unter der Voraussetzung, dass die bauende Vereinigung schon zu Beginn ihrer Thätigkeit über erhebliche Mittel verfügt, wird dieselbe in der Lage sein, ein Terrain von dem Umfange zu erwerben, dass sie sich auf demselben vollkommen frei entfalten kann. In der Mehrzahl der Fälle dagegen werden durch den Bebauungsplan die Strassenzüge bereits festgelegt sein, und es wird sich nur noch darum handeln, aus den verschiedenen zum Kauf angebotenen Grundstücken dasjenige auszuwählen, welches für die Bebauung mit kleinen Wohnungen das geeignetste ist.

Im allgemeinen wird es sich empfehlen, ein Grundstück an bereits fertiggestellter Strasse zu wählen, die den Bedingungen entspricht, welche die Baupolizeibehörde für die Erteilung der Bauerlaubnis vorschreibt. Anderenfalls können durch die Strassenregulierung, durch etwa vorzunehmende Kanalisierungsarbeiten u. dergl. unvorhergesehene Verzögerungen eintreten, durch welche das Zinsenkonto eine unliebsame Erhöhung erfährt.

Für die Bebauung mit Häusern, die vorwiegend kleine Wohnungen enthalten sollen, eignen sich am besten Grundstücke von geringer Tiefe, die bei ausschliesslicher Bebauung mit Vorderhäusern noch eine günstige Rentabilität ergeben. Zur Anlage von Seitenflügeln und Quergebäuden wird man sich nur im Notfall an Orten entschliessen, wo — wie z. B. in Berlin — im Bebauungsplan Blocks von geringer Tiefe überhaupt nicht oder doch nur ganz ausnahmsweise vorgesehen sind. Die dadurch bedingte Anlage von rings umschlossenen Höfen ist einerseits der ausgiebigen Zuführung von Luft und Licht, die im hygienischen Interesse gefordert werden muss, hinderlich, andererseits ergiebt sich namentlich aus der Anlage von, das Vorderhaus

mit dem Quergebäude verbindenden Seitenflügeln eine unvorteilhafte Grundrissanordnung (s. weiter unten).

Die Frage, wie weit das zur Verfügung stehende Baugrundstück ausgenutzt werden soll, oder mit anderen Worten einen wie grossen Bruchteil desselben man überbauen darf, ist wesentlich von zwei Gesichtspunkten aus zu betrachten. Einmal setzen die örtlichen Baupolizeiverordnungen eine untere Grenze fest, welche in dieser Beziehung nicht überschritten werden darf — andererseits wird die Rücksichtnahme auf die Kosten dem Bestreben, so weiträumig wie möglich zu bauen, ein Ziel setzen. Vom hygienischen Standpunkte aus muss es als wünschenswert bezeichnet werden, dass das Tageslicht in die Fenster des Erdgeschosses noch unter einem Winkel von 45° einfällt. Diese Forderung wird im allgemeinen erfüllt werden, wenn der Abstand zwischen zwei einander gegenüberliegenden Gebäuden mindestens gleich der Höhe derselben bis zum Kranzgesims ist. Die meisten Bauordnungen pflegen dieser Forderung, was die nach der Strasse gelegenen Räume anlangt, durch die Bestimmung Rechnung zu tragen, dass die Höhe der Gebäude die Strassenbreite nicht überschreiten darf. Mit Bezug auf die nach dem Hofe gehenden Fronten sind dagegen in der Regel geringere Abmessungen zulässig, was indessen nicht abhalten sollte, in dieser Beziehung so weit wie möglich über die Forderungen der Bauordnung hinauszugehen. Dies wird wesentlich erleichtert, wenn es gelingt, die Höfe der einander gegenüberliegenden Häuserreihen desselben Blocks zusammenzulegen.

Nehmen wir z. B. an, es handelte sich um die Errichtung eines Vorderhauses von 10 *m* Tiefe — einem Ausmass, das sich im allgemeinen als ausreichend erweisen dürfte — und 5 Stockwerken von einer Gesamthöhe von 18 *m*, so würde sich, vorausgesetzt, dass die hintere Begrenzung des anstossenden Grundstücks durch eine Brandmauer von gleicher Höhe gebildet wird, eine Tiefe des Grundstücks von 10 + 18 = 28 *m* ergeben, wenn wir der oben aufgestellten Forderung noch Genüge leisten wollen: eine sehr wenig günstige Ausnutzung des Baugrundstücks, die zu einer erheblichen Verteuerung der Mieten führen würde.

Die Rechnung wird sofort eine wesentlich andere, wenn wir von der Voraussetzung ausgehen, dass das anstossende Grundstück in der gleichen Weise, unter Freilassung eines entsprechenden Hofes, nur mit einem an die Strasse angrenzenden Vorderhause bebaut wird. Die erforderliche Tiefe des Hofes für jede Häuserreihe ermässigt sich alsdann auf die Hälfte, auf 9 *m*, so dass sich für jede Häuserreihe eine Grundstücktiefe von 19 *m*, für den ganzen Block ein Abstand von einer Strasse zur anderen von 38 *m* ergeben würde. Bei einer geringeren Anzahl von Stockwerken würde sich die erforderliche Tiefe der Höfe noch verringern, so dass z. B. bei drei Stockwerken bis auf eine Blocktiefe von 30—32 *m* heruntergegangen werden könnte.

Es würde eine ausserordentliche Förderung der Arbeiterwohnungsfrage bedeuten, wenn die Verwaltungen unserer grossen Städte bei der Aufstellung der Bebauungspläne für das Stadterweiterungsgebiet auf diese Verhältnisse mehr Rücksicht nehmen würden, als dies bisher geschehen ist. Die unsinnig tiefen Baublocks von 100 und

mehr Meter Tiefe, wie sie z. B. in Berlin die Regel bilden, zwingen geradezu zur Anlage von Höfen mit Seitenflügeln und Quergebäuden oder zu einer ganz unrentablen Verschwendung von Bauland, durch welche die Mieten unnütz verteuert werden.*)

Auf Tafel VIII findet sich eine Anzahl von Bebauungsplänen städtischer Grundstücke zusammengestellt, die im allgemeinen den hier angedeuteten Grundsätzen bezüglich der zulässigen Ausnutzung — zum Teil in sehr weitgehendem Maasse — Rechnung tragen und die zugleich den Beweis liefern, dass es auch unter den heute im allgemeinen vorwaltenden ungünstigen Verhältnissen noch nicht ganz ausgeschlossen ist, Mustergiltiges zu schaffen. Freilich wird sich aus den weiter unten folgenden Rentabilitätsberechnungen ergeben, dass es, namentlich bei den übermässig in die Höhe geschraubten Berliner Grundstückpreisen, kaum noch möglich ist, die Mietpreise mit dem Durchschnitts-Einnahmebudget der arbeitenden Klassen in Einklang zu bringen.

Vorwiegend sehen wir (Fig. 58, 59, 60, 63) in den hier wiedergegebenen Beispielen ganze Baublocks, nur an den Strassenfronten mit Vorderhäusern bebaut. Das Objekt wird sich dabei um so rentabler gestalten, je kleiner die Blocks sind, je weniger Hinterland dementsprechend unausgenutzt liegen bleiben muss. Das freibleibende Hinterland ist dabei entweder wie in Fig. 59, 60, 63 als gemeinschaftliche Gartenanlage gedacht, oder wie in der Leipziger Anlage (Fig. 58) zu kleinen Hausgärten für die einzelnen Mietparteien aufgeteilt. Bei den beiden Berliner Anlagen, von denen die eine (Fig. 59) wirklich ausgeführt, die andere (Fig. 63) vorläufig noch Entwurf ist, ist, um an Strassenfront zu gewinnen, noch eine weitere Aufschliessung der Blocks durch Nebenstrassen vorgenommen, wodurch die seitlichen Häuserreihen mit schmalem Hinterland entstanden sind.

Einen vollkommen abweichenden Typus trägt die in Fig. 61 abgebildete Häusergruppe des Berliner Spar- und Bauvereins. Hier ist versucht, ein seitlich eingeschlossenes Grundstück von erheblicher Tiefe, wie sie in Berlin die Regel bilden, so zweckmässig wie möglich auszunutzen, ohne dass dabei allzu ungünstige Luft- und Lichtverhältnisse entstehen. Bei dem teuern Bodenpreise (41 Mk. das Quadratmeter) konnte hier auf die Anlage von Seitenflügeln und Quergebäuden nicht verzichtet werden. Um die in Berlin üblichen engen Höfe zu vermeiden, sind die Höfe zweier nebeneinander liegender Parzellen vereinigt, und dadurch ist erreicht, dass die Abstände je zweier einander gegenüberliegender Gebäude überall gleich der Höhe derselben sind. Der so entstandene geräumige Hof ist als Gartenanlage ausgebildet.

Auf die Ausgestaltung der Grundrisse der zu den auf Tafel VIII abgebildeten

*) Dem rein praktischen Zweck dieser Veröffentlichung Rechnung tragend, müssen wir auf die weitere Ausführung dieses Gedankens verzichten und verweisen dieserhalb auf folgende Schriften: EBERSTADT, Berliner Kommunalreform. Preussische Jahrbücher Band 70, Heft 1; Derselbe, ebenda Bd. 71, Heft 1; GOECKE, Verkehrsstrasse und Wohnstrasse, ebenda Bd. 73, Heft 1.

Häusergruppen gehörigen einzelnen Häuser kommen wir im nächsten Abschnitt zurück.

2. Grundrissanordnung und bauliche Einrichtungen.

Für das städtische Mehrfamilienhaus gelten in Bezug auf die Bemessung des Mindestwohnraums für die einzelne Wohnung dieselben Grundsätze, wie wir sie (S. 17) bei der Besprechung der Grundrissanordnung des Einfamilienhauses dargelegt haben. Nur wird man hier mit steigenden Bodenpreisen genötigt sein, sich mehr und mehr dem wirklichen Existenzminimum anzunähern. Doch sollte man sich nur im äussersten Falle dazu entschliessen, unter die durch Fig. 2 (S. 18) bezeichnete Grenze herabzugehen, d. h. die unter allen Umständen anzustrebende Minimalgrenze bildet die aus zwei Wohnräumen und Küche bestehende Wohnung. Es ist, wenn die Rücksicht auf die Rentabilität dazu zwingt, vorzuziehen, die Anzahl der Wohngeschosse zu erhöhen, als bezüglich der Einzelwohnung unter diese Grenze herabzugehen. Bei den hohen Bodenpreisen, wie sie zur Zeit vor allem in Berlin, aber auch bereits an anderen Orten, wie z. B. in Frankfurt a. M. bezahlt werden, ist man leider genötigt gewesen, hier und da von dieser Forderung abzuweichen und sich einschliesslich der Küche mit zwei Räumen zu begnügen. Es muss aber stets im Auge behalten werden, dass dies unter allen Umständen nur ein Zugeständnis ist, das man den zwingenden Verhältnissen macht.

Was das Mehrfamilienhaus — ganz gleichgiltig, wie viele Geschosse über einander angelegt werden — prinzipiell von den verschiedenen Typen der Häuser mit Einfamilienwohnungen unterscheidet, ist der Umstand, dass die Einzelwohnung nicht mehr als ein in sich Abgeschlossenes, von den Beziehungen zu anderen Wohnungen Losgelöstes betrachtet werden kann. Die Benutzung gemeinschaftlicher Anlagen, wie die des gemeinschaftlichen Hausflurs, des Treppenhauses und gewisser Nebenräume (Waschküche, Trockenboden etc.) ist nicht zu umgehen. Dadurch treten die einzelnen Familien in mannigfache Beziehungen zu einander, die unter Umständen zu Reibereien führen können.

Diese Erwägungen führen schon darauf hin, dass bei jedem Entwurf eines solchen Mehrfamilienhauses in erster Linie das Augenmerk darauf zu richten ist, diese bis zu einem gewissen Grade unvermeidlichen Nachteile des Mehrfamilienhauses, soweit es angänglich ist, einzuschränken. Lässt es sich auf der einen Seite nicht vermeiden, dass die verschiedenen Wohnungsparteien sich auf dem gemeinschaftlichen Hausflur, auf der Treppe begegnen, so muss es auf der anderen Seite als unter allen Umständen unzulässig bezeichnet werden, dass durch die Anordnung der Einzelwohnungen diese Gemeinsamkeit nun auch noch auf den eigentlichen Wohnungsflur ausgedehnt wird. Wir würden diese selbstverständlich erscheinende Forderung nicht noch besonders hervorheben, wenn wir nicht sogar in den Sammlungen von »Musterentwürfen« noch Beispiele fänden, wo derselben selbst bei der Anlage von Zweifamilienhäusern keine Rechnung getragen ist.

Jede Wohnung muss also einen durch einen besonderen Eingang vom Treppenhause zugänglichen Flur haben. Diesem Flur können geringere Abmessungen gegeben werden als die in den schematischen Zeichnungen Fig. 1 und 2 angenommenen, weil er ja nicht dazu bestimmt ist, die Treppe aufzunehmen. Es wird sogar zweckmässig sein, ihn nicht zu gross zu machen, nicht nur um an bebauter Fläche zu sparen, sondern auch um zu verhindern, dass derselbe als Schlafraum benutzt wird, wozu an vielen Orten Neigung besteht. Der Natur der Sache nach wird der Wohnungsflur der Regel nach kein Fenster nach einer Aussenwand erhalten können. Man kann ihm nur indirektes Tageslicht dadurch zuführen, dass man den oberen Teil der Küchenthür mit einem Glasfenster versieht. Dagegen sollte der Flur stets — und die Bauordnungen mancher Städte schreiben dies direkt vor — durch ein über Dach geführtes Rohr gelüftet werden, das zweckmässig neben den Rauchrohren hochgeführt wird.

Eine zweite Forderung, die ebenfalls aus dem Bestreben entspringt, die einzelne Wohnung so weit wie möglich von allen Beziehungen zu den übrigen loszulösen, ist die, dass jede Wohnung innerhalb des Abschlusses gegen das Treppenhaus ihren eigenen Abort erhält. Dieser Forderung wird thatsächlich noch viel weniger allgemein Rechnung getragen als der vorigen. An vielen Orten ist es noch heute allgemein gebräuchlich, die Aborte selbst der Miethäuser für die wohlhabendere Bevölkerung vom Treppenpodest aus zugänglich zu machen (vgl. die Grundrisse auf Taf. IX). In Miethäusern für kleine Leute finden wir in zahlreichen Fällen, dass ein solcher Abort von zwei und mehr in derselben Etage wohnenden Parteien benutzt wird. Das Unzulängliche einer solchen Anordnung liegt auf der Hand, und wir müssen es hier als einen wesentlichen Mangel der sonst in mancher Beziehung empfehlenswerten Grundrisse Fig. 64 und 68—69 (Taf. IX) ausdrücklich bezeichnen, dass sie dieselbe nicht vermeiden. Aber selbst wenn die Anzahl der im Treppenhause untergebrachten Aborte der Zahl der in der zugehörigen Etage gelegenen Wohnungen entspricht, wie in den Grundrissen Fig. 65—67 (Taf. IX), bleibt immer der Nachteil, dass der Weg von der Wohnung zum Abort über das gemeinschaftlich von allen Hausbewohnern benutzte Treppenhaus geht.

Es muss selbstverständlich gefordert werden — und in den meisten neueren Bauordnungen ist dies auch bereits vorgeschrieben —, dass der Abort Luft und Licht unmittelbar von aussen, d. h. also durch ein in einer Aussenwand gelegenes Fenster erhält. Will man nun den Abort nicht etwa direkt von der Küche aus zugänglich machen, eine Anordnung, die grundsätzlich zu verwerfen ist, so bedingt diese Forderung eine ziemliche Raumverschwendung, da der Abort mindestens die Tiefe der Küche erhalten muss. Um nun wenigstens einen Teil des hierdurch verloren gehenden Raumes auszunutzen ist in den auf Taf. X wiedergegebenen Grundrissen die auch anderswo ausgeführte und durch die Baupolizei neuerdings an den meisten Orten nicht mehr beanstandeten Anordnung getroffen, die in Fig. 4 im Schnitt wiedergegeben ist. An der Fensterwand ist, von der Küche direkt zugänglich, eine Speise-

kammer abgetrennt, die nur die halbe oder zweidrittel Etagenhöhe erhält. Über derselben wird dem vom Wohnungskorridor aus zugänglichen Abort durch ein direkt nach aussen führendes Fenster Luft und Licht zugeführt.

Was die Wahl des Abortsystems anlangt, so werden hierfür wesentlich örtliche Verhältnisse massgebend sein. Wo Wasserleitung und Schwemmkanalisation vorhanden sind, ist natürlich eine Wasserklosetanlage mit zweckmässigem Wasserverschluss jedem anderen System vorzuziehen. Für die Ausführung sind, ebenso wie für die Anlage anderer Abortsysteme, die örtlichen Vorschriften massgebend.

An Nebenräumen ausserhalb der Wohnung ist jeder Mietpartei eine abgeschlossene Kellerabteilung und ein ebensolcher Bodenverschlag zu gewähren. Die Waschküchen werden für eine Anzahl von Familien gemeinschaftlich angelegt. In der Regel werden dieselben im Keller untergebracht. In den in Fig. 70 u. 71 (Taf. X) abgebildeten Wohnhäusern des Berliner Spar- und Bauvereins hat sich die Anordnung derselben im Dachgeschoss vorzüglich bewährt. Dadurch, dass Waschküche und Trockenboden unmittelbar nebeneinander liegen, wird der Transport der schweren Körbe mit der nassen Wäsche die sämtlichen Treppen hinauf vermieden. In eben diesen Häusern sind — gleichfalls für eine Anzahl Familien gemeinsam — im Dachgeschoss auch eine Anzahl von Badezimmern untergebracht, die gerade für das städtische Arbeiterwohnhaus ein so dringendes Bedürfnis sind, dass ihre Anlage nicht warm genug empfohlen werden kann. Bei einer grösseren städtischen Anlage werden die Kosten einer solchen Einrichtung kaum ins Gewicht fallen.

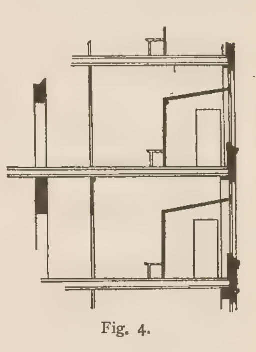


Fig. 4.

Um dem Architekten, der an die Aufgabe, städtische Grundstücke für Arbeiterwohnungen zweckmässig auszunutzen, neu herantritt, hierzu brauchbare Vorbilder an die Hand zu geben, haben wir auf Tafel IX und X eine Anzahl gut durchdachter Grundrisse zusammengestellt.

Die Grundrisse Fig. 64, 67, 68 u. 69, 72, 73 u. 74 (vergl. die zugehörigen Lagepläne auf Taf. VIII) lösen sämtlich die verhältnismässig einfache Aufgabe der ausschliesslichen Bebauung der Strassenseite mit Vorderhäusern. Alle diese Grundrisse sind nichts weiter als die Aneinanderreihung ein und desselben Grundtypus — wir bezeichnen denselben der Kürze wegen hier als »Normalhaus“ — in beliebiger Zahl, welch' letztere sich nach der Länge der zu bebauenden Strassenfront richtet. Dazu kommt dann als der verhältnismässig schwierigste Teil der Aufgabe die Lösung des Eckgrundrisses, die dementsprechend auch in den gewählten Beispielen die grössten Verschiedenheiten aufweist.

Fig. 64, 67, 68 u. 69 (Taf. IX) verlegen den Abort an das Treppenpodest. In Fig. 64 enthält das Normalhaus in jeder Etage drei verschieden grosse Wohnungen, bestehend aus je einem, bezw. zwei und drei Zimmern nebst Küche. In Fig. 67

haben wir eine Wohnung, bestehend aus drei, und eine zweite bestehend aus zwei Wohnräumen mit Küche; zwischen beide Wohnungen ist eine einzelne, direkt vom Treppenflur zugängliche Stube eingeschoben, die für sich an einzelstehende Leute vermietet werden, unter Umständen aber auch unter Verlegung der Thüren als dritter Wohnraum zu der zweiräumigen Wohnung hinzugenommen werden kann. Der Grundriss Fig. 68 u. 69 weist nur je zwei Wohnungen in jeder Etage auf, jede aus zwei Wohnräumen und Küche bestehend (s. d. oberen Teil von Fig. 69). Um den verschiedensten Bedürfnissen Rechnung zu tragen, kann statt dessen auch durch einfache Verlegung der Thüren eine dreiräumige und eine einräumige Wohnung geschaffen werden (s. d. horizontalen Ast der Grundrisszeichnung).

Mit Ausnahme der Anordnung des Abortes am Treppenpodest können alle drei Grundrisse als recht zweckmässig bezeichnet werden. Insbesondere ist bei allen mehrräumigen Wohnungen die quere Durchlüftung, einschliesslich des Flurs, durch Öffnen der gegenüberliegenden Thüren und Fenster ermöglicht. Weniger glücklich ist in allen diesen Fällen die Lösung des Eckgrundrisses. Bei allen ist das Treppenhaus in die einspringende Ecke verlegt, wohl in dem Bestreben, das in seinen Belichtungs- und Luftverhältnissen ungünstige sogenannte Berliner Zimmer zu vermeiden. Das hat aber bei den beiden einander sehr ähnlichen Grundrissen Fig. 64 und Fig. 67 zu einer ganz unverantwortlichen Raumverschwendung geführt, und in Fig. 69 sind zum grösseren Teil Wohnungen entstanden, in denen die Küche zwischen Stube und Kammer liegt, eine Anordnung, die als unzweckmässig bezeichnet werden muss.

Von den Grundrissen auf Taf. X stellen die in Fig. 72 und Fig. 73 und 74 gezeichneten gleichfalls Lösungen der Aufgabe dar, die Strassenfronten eines Baublocks mit Wohnhäusern zu bebauen. Hier ist abweichend von den vorher beschriebenen Anlagen überall der Abort in die Wohnung einbezogen. Das Normalhaus enthält hier durchweg in jeder Etage zwei Wohnungen von zwei Räumen nebst Küche, das Äusserste, was bei den hohen Berliner Grundstückpreisen für einen Mietpreis, wie ihn der Arbeiter noch bezahlen kann, überhaupt möglich ist noch zu gewähren. In den Grundrissen Fig. 73 und 74 ist in Anlehnung an englische Vorbilder der Küche überall nach aussen ein loggiaartiger offener Raum vorgelegt, der für allerlei häusliche Verrichtungen benutzt werden kann. Lediglich die Eckbauten enthalten hier dreiräumige Wohnungen, von denen die eine das »Berliner Zimmer« aufweist, das hier aber, wie aus den Grundrissen ersichtlich ist, ziemlich günstige Belichtungsverhältnisse zeigt. In Fig. 72 (vergl. dazu auch die Façaden auf Taf. XI) enthält auch der Eckbau nur zweiräumige Wohnungen. Hier ist zweckmässigerweise in die einspringende Ecke eine Küche verlegt, wodurch allerdings ein reichlich grosser Wohnungsflur entstanden ist.

Gesondert zu betrachten sind die Grundrisse Fig. 65 u. 66 (Taf. IX) u. Fig. 70 u. 71 (Taf. X), die sich nicht auf die Ausnutzung des nach der Strasse zu gelegenen Baulandes beschränken. Bei der Dresdener Anlage (Fig. 65 u. 66) ist das Vorder-

haus nach der Strassenseite, das Hinterhaus nach dem Garten gerichtet. Vorderhaus und Hinterhaus sind durch einen Zwischenbau verbunden, der die Treppe und die Aborte für sämtliche Wohnungen enthält. Durch mehrfache Aneinanderreihung desselben Doppelhauses entstehen auf diese Weise Höfe, deren Abmessungen nicht den oben aufgestellten Forderungen in Bezug auf Luft- und Lichtzutritt entsprechen, was aber hier nicht so sehr ins Gewicht fällt, weil auf diese Höfe ausschliesslich die Fenster von Nebenräumen — Küche, Wohnungsflur, Treppenhaus, Aborte — münden. Als ein Vorzug der Anlage darf es bezeichnet werden, dass hier auch der Flur direktes Licht von aussen erhält. Sämtliche Wohnräume sind nach der Strasse, bezw. nach dem Garten gerichtet. Jedes Vorderhaus und ebenso jedes Hinterhaus enthält in jedem Stockwerke drei Wohnungen, zwei grössere aus zwei Wohnräumen nebst Küche bestehend und eine kleine, die nur aus einem Zimmer ohne Küche besteht zum Bewohnen für einzelne Leute. Gegebenenfalls kann dieses letztere zu einer der beiden anderen Wohnungen als dritter Wohnraum hinzugenommen werden.

Die Grundrisse Fig. 70 u. 71 (vergl. dazu den Lageplan Fig. 61 auf Taf. VIII und die Façade Taf. XII) stellt die Lösung der Aufgabe dar, eines der üblichen tiefen Berliner Grundstücke unter Innehaltung der Bestimmungen der Berliner Bauordnung mit kleinen Wohnungen zu bebauen. Es ist dabei, wie S. 34 bereits angedeutet worden ist, die Anlage von Hinterhaus und Seitenflügel nicht zu vermeiden, wenn noch eine einigermassen günstige Rentabilität erzielt werden soll. Auch bei diesem Grundriss hat die Mehrzahl der Wohnungen zwei Wohnräume und Küche. Die Seitenflügel enthalten ausschliesslich diesen Wohnungstypus. In den Hinterhäusern ist durch unsymmetrische Anlage des Treppenhauses eine Vierteilung des Grundrisses ermöglicht, und dadurch eine Anzahl ganz kleiner, aus Stube und Küche bestehender Wohnungen entstanden, die in Berlin des billigen Preises wegen für die schlechter gelohnten Arbeiter einem leider vorhandenen Bedürfnis entsprechen. Ebenso ist in den oberen Geschossen des Vorderhauses mit Benutzung des über dem Vestibul gelegenen Raumes zwischen die beiden grösseren Wohnungen noch eine kleinere, aus Stube und Küche bestehende, eingeschoben. Im ersten Obergeschoss (Fig. 71) ist eine dreiräumige Wohnung angeordnet. Die Vorderräume des Erdgeschosses (Fig. 70) werden als Läden benutzt, in der Weise, dass zu dem zweiräumigen Eckladen die Parterrewohnung des Seitenflügels hinzugezogen ist, während der mittlere Laden als Nebenraum nur die Küche, der dritte Laden Stube und Küche hat. Jede einzelne Wohnung hat auch hier ihren abgeschlossenen Flur, besonderen Abort und Speisekammer. Von der Anordnung der Waschküchen und Badezimmer dieses Hauses im Dachgeschoss ist S. 37 bereits die Rede gewesen.

Als ein Mangel dieses Grundrisses muss es bezeichnet werden, dass in den meisten Wohnungen die Möglichkeit der queren Durchlüftung fehlt. Um diesem Mangel abzuhelfen, sind indessen überall Lüftungsschlote neben den Rauchrohren hochgeführt. Unzweckmässig sind ferner die übergrossen »Berliner Zimmer« in den einspringenden Ecken zwischen Vorderhaus und Seitenflügel, die eine unnötige

Raumverschwendung bedeuten und dadurch den Preis der betreffenden Wohnungen verteuern. Dieser Fehler liesse sich durch die in Fig. 62 (Taf. VIII) angedeutete Anordnung vermeiden, bei der der Seitenflügel von dem Vorderhause in derselben Weise abgerückt ist, wie dies bei dem Hinterhause thatsächlich geschehen ist.

Als eine Anordnung, die sich vorzüglich bewährt hat, ist hier noch hervorzuheben, dass in sämtlichen Wohnungen der Seitenflügel sowohl wie der Hinterhäuser Küchenheerd und Stubenofen an derselben Wand stehen; die Öfen sind hier überall so eingerichtet, dass die Verbrennungsgase des Küchenheerdes für die Heizung der Wohnstube ausgenutzt werden können. Im Sommer wird das Verbindungsrohr mit dem Stubenofen durch einen Schieber geschlossen, so dass alsdann die Verbrennungsgase von dem Heerd direkt in den Schornstein entweichen.

III. Die finanzielle Seite des Baues von Arbeiterwohnungen.

Wir haben bereits auf S. 6 kurz darauf hingewiesen, dass da, wo der Arbeitgeber selbst an die Lösung der Wohnungsfrage im Interesse seiner eigenen Arbeiter herantritt, in der Regel auf eine Rentabilität der Anlage nicht gerechnet wird. Vielmehr wird hier fast durchweg seitens des ersteren ein oft nicht unerheblicher finanzieller Zuschuss geleistet, der dem Arbeiter bei der Berechnung der Mieten zu Gute kommt.

Die Form, in welcher dieser Zuschuss geleistet wird, ist eine verschiedenartige. Der einfachste und zugleich häufigste Fall ist der, dass der Arbeitgeber die Kosten der ganzen Anlage bestreitet und bei der Normierung der Mieten für die einzelnen Wohnungen teilweise auf die Verzinsung des Anlagekapitals verzichtet. Eine Anzahl von Beispielen hierfür haben wir oben bereits angeführt. Sehr nachahmenswert erscheint dabei das Vorgehen einiger Firmen, wie z. B. FRIED. KRUPP in Essen, der Höchster Farbwerke u. a., die den im Dienste der Firma alt gewordenen Arbeitern unter gewissen Voraussetzungen die Miete vollständig erlassen, ein System, das der gemeinschaftlichen Unterbringung in sogenannten Altersversorgungsanstalten weit vorzuziehen ist, weil es die Leute in den gewohnten Verhältnissen belässt und sie nicht in künstlich geschaffene Lebensbedingungen versetzt.

Eine zweite Form, unter welcher hier und da vom Arbeitgeber der erwähnte Zuschuss geleistet wird, ist die Gewährung von Beihülfen zum Eigentumserwerb von Häusern durch die Arbeiter. In dieser Beziehung ist in erster Linie das Vorgehen des Königlich Preussischen Bergfiskus, namentlich auf den Saarbrücker Staatswerken zu nennen. Der Königliche Bergfiskus gewährt solchen Arbeitern, die aus eigenen Mitteln ein Grundstück erworben haben, nach vorangegangener Prüfung ihrer Vermögensverhältnisse Beihülfen zum Hausbau einmal in Form von sogenannten »Bauprämien«, deren Höhe (750—900 Mk.) sich nach der Grösse des Hauses richtet, und zweitens von unverzinslichen Bauvorschüssen bis zum Betrage von 1500 Mk., die

durch monatliche Lohnabzüge in einem Zeitraum von zehn Jahren getilgt werden.*) Die auf diese Weise aufgewandten Summen sind erhebliche. Von 1865 bis zum Schluss des Etatsjahres 1890/91 sind z. B. nach TÄGLICHSBECK**) von der Bergverwaltung 3 471 815 Mk. zu Bauprämien und 6 050 545 Mk. zu unverzinslichen Baudarlehen verausgabt worden.

Ein System der Gewährung von »Wohnungsprämien« beim Erwerb von Eigenhäusern und der allmählichen Tilgung des von der Firma vorgeschossenen Kapitals ist auch von der mechanischen Weberei von D. PETERS & Co. in Neviges bei Elberfeld eingeführt. Der Erwerb der Häuser erfolgt hier in der Weise, dass beim Antritt 8 pCt. des Kaufpreises angezahlt werden, der Rest mit 5 pCt. verzinst und mit 3 pCt. amortisiert wird. Nach nicht ganz 10 Jahren ist so die Hälfte, nach 17 Jahren das Ganze abgetragen. Ein Teil der Anzahlungen und Abzahlungen wird in Form von Wohnungsprämien nach folgenden Sätzen von der Firma vergütet. Steht das Haupt der Familie ein volles Jahr und darüber bei der letzteren in Arbeit, so werden ihm 15 pCt., bei fünfjähriger Dienstzeit 20 pCt., bei zehnjähriger Dienstzeit 30 pCt., für jedes Kind, welches ein volles Jahr und darüber beschäftigt ist, weitere 5 pCt. bis zum höchsten Satz von 35 pCt. der An- und Abzahlungen vergütet. Baudarlehen mit ratenweiser Tilgung und zu mässigem Zinsfuss gewähren ferner u. a.: FRIED. KRUPP in Essen (vergl. Anlage 4), VILLEROY & BOCH in Mettlach***), die Mansfelder Kupferschiefer bauende Gewerkschaft in Eisleben†), VICTOR HÄMMERLE in Dornbirn in Vorarlberg††).

Bei der Beurteilung dieses Systems hat man sich alle die S. 12 erhobenen Bedenken gegen den Eigentumserwerb von Wohnhäusern durch die Arbeiter gegenwärtig zu halten und auf die örtlichen Verhältnisse Rücksicht zu nehmen. Bewährt hat sich dasselbe nur da, wo es sich um eine durchaus sesshafte Arbeiterbevölkerung handelt, wie z. B. die Bergarbeiterbevölkerung im Saarbrücker Revier, oder wo sich noch gewisse patriarchalische Beziehungen zwischen Arbeitgeber und Arbeitern erhalten haben. Soll dem Arbeiter der Erwerb eines Hauses nicht zu einer Last werden, die unter Umständen seinen wirtschaftlichen Ruin herbeiführen kann, so ist ferner eine unumgängliche Vorbedingung, dass er wenigstens einen Teil der Erwerbskosten bereits aus seinen eigenen Ersparnissen bestreiten kann. Endlich ist bei einem Vorgehen wie dem hier geschilderten durchaus zu fordern, dass die in das Eigentum der Arbeiter übergehenden Häuser nicht mehr als eine Familienwohnung enthalten.

Wesentlich anders gestaltet sich die Frage der Finanzierung, wenn nicht der

---

*) Die Bedingungen, unter denen die Gewährung dieser Beihülfen erfolgt und die u. a. auch dahin zielen, die betreffenden Wohnungen so lange wie möglich ihrem eigentlichen Zweck zu erhalten, sind abgedruckt in POST und ALBRECHT, Musterstätten persönlicher Fürsorge von Arbeitgebern für ihre Geschäftsangehörigen, Bd. II, Abt. 2, S. 215. Berlin 1893.

**) a. a. O. S. 102.

***) Vergl. »Musterstätten« II, 2, S. 227.

†) TÄGLICHSBECK a. a. O. S. 103.

††) »Musterstätten« II, 2, S. 279.

Arbeitgeber, sondern eine gemeinnützige Baugesellschaft, bezw. eine auf dem Prinzip der Selbsthülfe basierende Vereinigung von Arbeitern den Bau von Arbeiterwohnungen unternimmt. Hier wird stets die Aufbringung einer der ortsüblichen gleichkommenden oder im günstigsten Falle nicht weit hinter derselben zurückbleibenden Verzinsung des Anlagekapitals durch die zu erzielenden Mieten die Grundlage bilden, auf der sich die Berechnungen aufbauen müssen. Es wird daher bei allen derartigen Bauunternehmungen in erster Linie darauf ankommen, zum voraus eine möglichst genaue Rentabilitätsrechnung anzustellen und auf Grund derselben festzustellen, ob die voraussichtlich zu vereinnahmenden Mieten ausreichen werden, um die Kapitalverzinsung aufzubringen und die übrigen Kosten zu decken.

Die Kosten der Anlage setzen sich aus den Kosten des Grund und Bodens und den eigentlichen Baukosten zusammen. Dazu kommen die während der Bauzeit aufgewandten Zinsen für beide Anteile an den Gesamtkosten. Dieses Gesamtanlagekapital soll jährlich durch die aufzubringenden Mieten zu einem bestimmten Zinsfuss verzinst werden. Ausserdem sind aus letzterem eine gewisse Amortisationsquote und sämtliche Kosten für Reparaturen und Verwaltung, Steuern, Abgaben für Gas und Wasser etc. zu decken.

Es wird sich empfehlen, wenn wir hier eine solche Rentabilitätsberechnung bis ins Einzelne durchführen, und wir wählen dazu das Beispiel des in den Abbildungen Fig. 61 (Taf. VIII), Fig. 70 und 71 (Taf. X) und Fig. 77 (Taf. XII) dargestellten Berliner Miethauses. Für weniger komplizierte Verhältnisse werden sich daraus leicht die nötigen Anhaltspunkte gewinnen lassen.

	Mk.
Preis des Grundstücks bei einem Flächenraum von 1426 *qm* und einem Preis von 575 Mk. für die Quadratrute = rund 41 Mk. für das Quadratmeter = 57 787,50 Mk., einschliesslich Stempel, Gerichtskosten, Taxation etc. rund	60 000
Baukosten, einschliesslich Baudrucksachen und Bauführung (die Oberleitung geschah im Ehrenamt) rund	160 000
Zinsen für das Grundstück auf ein Jahr 4 pCt. von 60 000	2 400
Bauzinsen: $\frac{160\,000}{2}$ = 80 000 zu 5 pCt.	4 000
Für unvorhergesehene Fälle und zur Abrundung	600
Gesamtkosten rund . .	227 000

Daraus berechnen sich die jährlichen Unkosten wie folgt:

1. Hypothek von 180 000 à $3^1/_2$ pCt.	6 300
2. „ „ 47 000 à 4 pCt.	1 880
Amortisation 1 pCt. von 160 000	1 600
Für Reparaturen, Abgaben für Gas u. Wasser, Steuern, Verwaltung etc. 20 pCt. von dem zu rund 12 000 Mk. angenommenen Mietertrag	2 400
jährliche Unkosten . .	12 180

Bei dieser Unkostenberechnung sind verhältnismässig günstige Beleihungsbedingungen angenommen, wie sie etwa von den S. 13 erwähnten öffentlichen Kassen den Baugenossenschaften in der That gewährt werden. Vor der Aufstellung der Rechnung wird man sich natürlich vor allem zu vergewissern haben, wie in dieser Beziehung für den besonderen Fall die Verhältnisse liegen.

Eine Amortisation der Baukosten von mindestens 1 pCt. in Aussicht zu nehmen, wird sich unter allen Umständen empfehlen. Eine Reihe der in Frage kommenden Geldinstitute macht dies mit Recht zur Bedingung für die Beleihung.

Der Ansatz von 20 pCt. des Mietertrages für Reparaturen, Abgaben und Verwaltung dürfte in den meisten Fällen unter Berücksichtigung der starken Abnutzung gerade der kleinen Wohnungen nicht zu hoch gegriffen sein, genügt aber andererseits auch wohl unter allen Umständen.

Was die Bestimmung der Höhe der Baukosten anlangt, so wird für die genaue Berechnung natürlich nur der detaillierte Kostenanschlag massgebend sein können, der für den Fall, den wir hier als Beispiel gewählt haben, folgende einzelne Positionen enthält:

1.	Erd-, Maurer- und Asphalt-Arbeiten	36 527,20	Mk.*)
2.	Maurermaterialien	29 612,26	„
3.	Steinmetzarbeiten	1 629,44	„
4.	Zimmerarbeiten	26 316,55	„
5.	Staakerarbeiten	1 981,49	„
6.	Eisen- und Schmiedearbeiten	6 702,91	„
7.	Dachdeckerarbeiten	4 167,56	„
8.	Klempnerarbeiten	2 873,46	„
9.	Tischlerarbeiten	12 921,84	„
10.	Töpferarbeiten	9 655,60	„
11.	Schlosserarbeiten, einschl. Klingelleitung und Thürschliesser	5 971,04	„
12.	Stuckarbeiten	730,—	„
13.	Glaserarbeiten	1 919,21	„
14.	Malerarbeiten	6 089,84	„
15.	Gas- und Wasseranlagen, einschliesslich Anschluss	6 875,87	„
16.	Beton und Fliesen	475,33	„
17.	Tapezierarbeiten	1 102,48	„
18.	Steinsetzarbeiten, Regulierung und Asphaltierung des Hofes, Brunnen und Gartenanlagen	1 506,13	„
19.	Schornsteinfeger, Baureinigung, Bier für Bauarbeiter bei Schlusssteinlegung u. Richtefest, Baufluchtlinie und Hausnummer	415,35	„
20.	Baudrucksachen	446,29	„
21.	Bauführung	1 277,86	„
	Insgesamt	159 197,71	Mk.

*) Es sind dies die thatsächlich nach Fertigstellung des Baues zur Auszahlung gelangten Posten.

Bei kleineren und einfacheren Bauten können natürlich eine Reihe dieser Positionen fortfallen.

Für die Aufstellung der ersten überschläglichen Rentabilitätsrechnung ist es erwünscht, ein einfacheres Berechnungsverfahren anzuwenden, das der immerhin zeitraubenden Aufstellung eines solchen detaillierten Kostenanschlages einstweilen überhebt, und man hat daher unter Zugrundelegung mittlerer Preise der Baumaterialien und mittlerer Arbeitslöhne durchschnittliche Herstellungskosten von Gebäuden pro Quadratmeter bebauter Grundfläche ausfindig zu machen gesucht, die sich in den dem Architekten leicht zugänglichen Handbüchern zusammengestellt finden. Bei durchaus solider Ausführung — und diese ist für den Bau von Arbeiterwohnungen stets zu empfehlen — kann man für massiv ausgeführte, unterkellerte und mit Ziegeln gedeckte ebenerdige Doppelhäuser, bezw. Reihenhäuser der S. 20 beschriebenen Kategorie etwa einen Einheitspreis von 50—60 Mk, für zweigeschossige Familienhäuser der S. 23 beschriebenen Kategorie von 80—95 Mk. pro Quadratmeter bebauter Grundfläche in Anrechnung bringen. Für mehrgeschossige städtische Wohnhäuser werden diese Einheitspreise je nach den örtlichen Verhältnissen in noch weiteren Grenzen schwanken, und wir sehen daher hier lieber von Zahlenangaben ab, zumal es sich um Verhältnisse handelt, die jedem Architekten, bezw. Bauunternehmer durchaus geläufig sind.

Die auf diese Weise berechneten laufenden Unkosten müssen durch die jährlichen Mieteinnahmen gedeckt werden. Die letzteren sind also dementsprechend zu berechnen. Für das von uns gewählte Beispiel würden sich etwa folgende Ansätze ergeben:

		Mk.
6	Wohnungen, bestehend aus einer einfenstrigen Stube (Quergebäude nach dem Hofe links 1.—5. Geschoss; desgl. rechts Erdgeschoss) à 180 Mk.	1080
9	Wohnungen, bestehend aus einer zweifenstrigen Stube (Quergebäude nach hinten links 1.—5. Geschoss; desgl. links Erdgeschoss; Vorderhaus Mitte 3.—5. Geschoss) à 220 Mk.	1980
4	Wohnungen, bestehend aus zwei einfenstrigen Stuben (Quergebäude nach dem Hofe rechts 2.—5. Geschoss) à 220 Mk.	880
17	Wohnungen, bestehend aus einer zweifenstrigen und einer einfenstrigen Stube (Quergebäude nach hinten rechts 2.—5. Geschoss; Seitenflügel von der Treppe rechts 1.—5. Geschoss; desgl. links 2.—5. Geschoss; Vorderhaus von der Treppe links 2.—5. Geschoss) à 260 Mk.	4420
3	Vorderwohnungen, bestehend aus einer zweifenstrigen Stube und Berliner Stube (von der Treppe rechts 3.—5. Geschoss) à 350 Mk.	1140
1	Vorderwohnung, bestehend aus zwei zweifenstrigen Stuben und Berliner Stube (von der Treppe rechts 2. Geschoss) à 500 Mk.	500
3	Läden mit Wohnungen à 1200, 900 und 600 Mk.	2700
43	Wohnungen . . Insgesamt	12700

Für die verschiedenen Kategorieen von Wohnungen sind hier, da es sich wiederum nur um eine vorläufige und überschlägliche Rechnung handelt, zunächst Durchschnittsmietpreise angesetzt. Bei der endgültigen Festsetzung der Preise für die einzelnen Wohnungen wird man dann noch, je nach der Lage der Wohnungen im Vorderhause oder Hinterhause, bezw. in den verschiedenen Geschossen Abstufungen eintreten lassen, die den Durchschnittspreis übersteigen, bezw. unterschreiten.

Ein kleiner rechnungsmässiger Überschuss der Mieteinnahmen über die Unkosten ist unter allen Umständen gerechtfertigt mit Rücksicht auf Mietausfälle, die durch zeitweiliges Leerstehen von Wohnungen bedingt werden.

Erst wenn diese vorläufige Rentabilitätsrechnung ergiebt, dass die Mieteinnahmen, die aufgebracht werden müssen, um die laufenden Unkosten zu decken, mit den örtlichen Verhältnissen im Einklang stehen, wird man gut thun, den Ankauf des in Aussicht genommenen Grundstücks zu bewirken, nachdem man sich vorher bezüglich der Erlangung der erforderlichen Hypothekendarlehen zu dem in der Rentabilitätsrechnung angesetzten Zinsfuss gesichert hat. Es ist von Vorteil, wenn die verfügbaren Mittel es gestatten, den Preis für den Grund und Boden gleich beim Erwerb voll auszuzahlen. Ist das — wie es bei den hohen Grundstückpreisen der grossen Städte meist der Fall sein dürfte — nicht angängig, so empfiehlt es sich, mit dem Grundstückverkäufer von vornherein ein Abkommen dahin zu treffen, dass eine Bauhypothek von etwa zwei Drittel der voraussichtlichen Baukosten vor dem Restkaufgelde eingetragen werden kann. Ein Teil der S. 13 genannten, öffentlichen Geldinstitute gewährt unter der Bedingung, dass eine entsprechende Hypothek zur ersten Stelle eingetragen wird, je nach Fortschreiten des Baues Teilzahlungen bis zu zwei Dritteln des Taxwertes des jeweilig Fertiggestellten. Auch von privaten Geldinstituten werden Baudarlehen meist nur unter der Bedingung zu erlangen sein, dass die betreffende Eintragung an erster Stelle erfolgt.

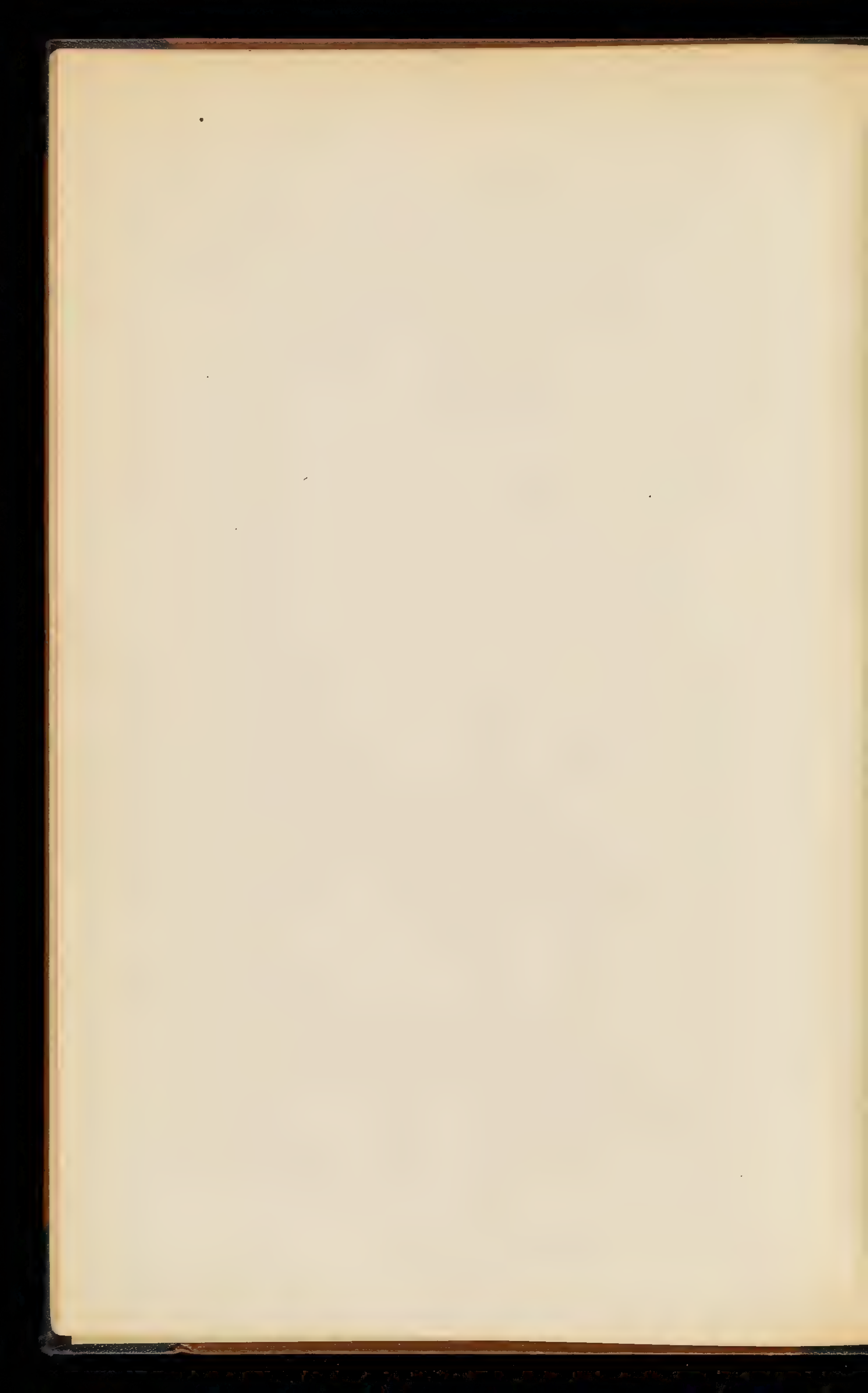
Die Verträge mit Lieferanten und Handwerkern werden zweckmässig so abgeschlossen, dass zwei Drittel ihrer Forderungen ratenweise nach Fertigstellung der Arbeiten, das letzte Drittel erst nach der endgültigen Hypothekenregulierung zur Auszahlung gelangen (vergl. Anlage 5).

Die Frage, ob die betreffenden Bauvereinigungen überhaupt direkt mit den einzelnen Lieferanten und Handwerkern arbeiten sollen, oder ob es zweckmässiger ist, die Bauausführung einer einzigen, grossen Baufirma in Generalentreprise zu übergeben, die dann in der Regel auch bis zur Hypothekenregulierung Kredit gewährt, ist lediglich von örtlichen und persönlichen Verhältnissen abhängig. Der einfachste und für die bauende Vereinigung bequemste Weg ist unter allen Umständen der letztere. Es ist aber andererseits selbstverständlich, dass dabei der ausführenden Firma ein erheblicher Unternehmergewinn zufällt, der bei dem erstgenannten Verfahren der Bauvereinigung und indirekt den künftigen Bewohnern der zu erbauenden Häuser zu Gute kommt. Es darf dabei aber nicht ausser Acht gelassen werden, dass dieser

Weg nur beschritten werden kann, wenn die bauende Vereinigung innerhalb ihrer Leitung über tüchtige Sachverständige verfügt, die in der Lage sind, die erheblichen Opfer an Zeit und Arbeitskraft zu bringen, welche ein solches Vorgehen erfordert. Eine Reihe der in den letzten Jahren begründeten Baugenossenschaften (Hannover, Göttingen, Berlin) hat diesen Weg mit zufriedenstellendem Erfolg sowohl in Bezug auf die Billigkeit, als auf die Solidität der Bauausführungen beschritten. Es wird dadurch nebenbei noch eine sozial bedeutungsvolle Aufgabe gefördert: die lohnende Beschäftigung gerade der kleineren Bauhandwerker, die man bei genossenschaftlicher Organisation natürlich, soweit möglich, aus den Mitgliedern der Genossenschaft selbst wählen wird.

Eine dauernde gesicherte Grundlage für das Unternehmen ist nur dann gegeben, wenn nach Fertigstellung des Bauobjektes die endgültige Hypothekenregulierung so geordnet wird, dass eine unvorhergesehene, plötzliche Rückforderung des Darlehns nicht eintreten kann. Die Hypothekendarlehen sind daher nur unter solchen Bedingungen aufzunehmen, die eine plötzliche Kündigung seitens des Gläubigers ausschliessen. Um auch gegen die Möglichkeit gesichert zu sein, dass durch ausserordentliche Krisen grössere Ausfälle und damit ein Zusammenbruch des Unternehmens herbeigeführt wird, empfiehlt es sich, durch allmähliche Rücklagen einen entsprechenden Reservefonds anzusammeln.

Etwas komplizierter als beim ausschliesslichen Vermieten der Wohnungen stellen sich die finanziellen Verhältnisse da, wo die erbauten Häuser auf dem Wege der allmählichen Tilgung in das Eigentum der Mieter übergeführt werden sollen. Die Tilgung wird in der Regel in der Weise bewirkt, dass der »Hausanwärter« gleichzeitig mit der Miete eine Abzahlungsquote, die etwa 1½ bis 2 pCt. der Herstellungskosten betragen wird, erlegt. Ist durch diese Beträge nebst den auflaufenden Zinsen ein Teil der Herstellungskosten des Hauses, sagen wir etwa ein Drittel, abgezahlt, so wird das Haus dem Betreffenden als Eigentum übertragen, der Rest der Bausumme wird als Hypothek auf dasselbe eingetragen und von dem Erwerber zu einem angemessenen Zinssatze verzinst. Von der Höhe der jährlichen Abschlagszahlungen wird natürlich die Zeitdauer abhängen, innerhalb welcher die Eigentumsübertragung erfolgen kann. Wir verweisen hier übrigens nochmals auf das S. 12 Gesagte.



Anlagen.

—

Anlage 1.

Kaufvertrag des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart.

Zwischen dem Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart, juristische Person, beim Abschluss dieses Vertrags vertreten durch . . . .

auf Grund Vollmacht vom . . . . als Verkäufer
und . . . . als Käufer
ist der nachstehende Vertrag abgeschlossen worden:

Gegenstand des Kaufes ist:

(Hier folgt die nähere Beschreibung des Anwesens mit genauer Angabe des Messgehalts.)

für die Summe von . . . . *M*

Bedingungen:

1. Der Kaufschilling wird in folgender Weise bezahlt:

a) als Angeld hat der Verkäufer schon empfangen die Summe von . . . . . *M*

b) durch Übernahme nachstehender Pfandschuld . . . . *M*
mit Zins vom . . . . an à 3 ½ pCt.

c) der Rest von . . . . *M*
in 3 ½ prozentigen vierteljährlichen Zielern von 25 *M*, und zwar je auf die ersten der Monate Januar, April, Juli und Oktober.

Vorauszahlungen an den Zielern in Beträgen von mindestens 25 *M* sind jeder Zeit gegen monatliche Kündigung gestattet, jedoch nur auf den ersten eines Monats. Diese ausserordentlichen Abzahlungen müssen stets zur Abrechnung an den zuletzt verfallenen Zielern zurückgestellt werden.

d) Die Zahlungen von vierteljährlichen 25 *M* hat der Käufer fortzusetzen auch dann, wenn der ganze Kaufschilling mit Ausnahme der auf dem Hause ruhenden ersten Hypothek getilgt ist. Diese weiteren vierteljährlichen Zahlungen, sowie etwa noch ausserdem geleistete ausserordentliche Einlagen werden dem Käufer auf einem besonderen Tilgungskonto gutgebracht und mit 3 ½ pCt. verzinst, insolange bis diejenige Summe erreicht ist, welche als Mindestbetrag für eine Teil-Rückzahlung an der Hypothek bestimmt ist. Sobald das Tilgungskonto auf diese Summe angewachsen ist, steht es dem Käufer frei, von der Hypothek einen entsprechenden Teil zur Rückzahlung zu kündigen und wird der Verein die betreffende Zahlung alsdann aus dem Tilgungskonto leisten.

2. Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufschillings samt Zinsen behält sich der Verkäufer das Pfandrecht auf dem Kaufobjekt vor.

3. Sämtliche Kaufkosten, einschliesslich Accise, Erkenngeld etc., sowie die Vermessungs- und Vermarkungskosten trägt der Käufer allein.

4. Der Käufer übernimmt die Steuer von 1. April 189 ., den Brandschadenbeitrag vom 1. Januar 189 . und den Wasserzins vom 1. April 189 . an.

5. Für Messgehalt und Rechte, sowie wegen Dienstbarkeiten wird keinerlei Garantie geleistet.

6. Der Käufer hat den Mietsleuten gegenüber in die bestehenden Mietverträge an Stelle des Verkäufers einzutreten.

7. Die Eigentumsübergabe mit allen Rechten und Beschwerden, auch Nutzen und Gefahr, erfolgt nach Wahrung des Pfandrechts.

8. Von der Absicht geleitet, den von dem Verkäufer beabsichtigten Zweck, — dem Wohnungsbedürfnis der minder Bemittelten zu dienen und die Erwerbung eines eigenen Heimwesens für diese Klassen zu erleichtern, — dauernd zu sichern, und um jede Spekulation mit den vom Verein erbauten Häusern auszuschliessen, räumen die Käufer dem Verkäufer folgendes, im Unterpfandsbuche zu wahrende Recht auf Wiedererwerbung des Kaufobjekts zu dem heutigen Verkaufspreise ein. Der Verein kann von dem Wiedererwerbungsrecht Gebrauch machen.

a) wenn der Käufer oder dessen Erben das Anwesen an einen Dritten veräussern wollen;

b) wenn gegen den Käufer oder seine Erben das Konkurs- oder Zwangsvollstreckungsverfahren eingeleitet ist und dabei das Anwesen zur Versteigerung kommt;

c) wenn der Käufer oder seine Erben ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verkäufers einen Ausschank in dem Kaufobjekt betreiben oder Personen in demselben aufnehmen, welche gewerbsmässig Uuzucht treiben;

d) wenn der Käufer oder seine Erben das Anwesen wegen Schulden, für welche nicht ein gesetzlicher Pfandrechtstitel vorliegt, mit mehr als zwei Drittel der Ankaufsumme mit Hypotheken belasten;

e) wenn der Käufer stirbt und die Erben sich nicht innerhalb zweier Monate darüber verständigen und dem Verkäufer diesbezügliche schriftliche Mitteilung zugehen lassen, ob die Witwe oder ein volljähriges Kind oder, falls kein volljähriger Erbe da ist, ein durch einen in Stuttgart wohnenden Vormund vertretenes minderjähriges Kind, unter Ausschluss der übrigen Erben, in die durch den gegenwärtigen Vertrag begründeten Rechte und Pflichten eintritt.

f) Ist das Haus zur Zeit der Rückerwerbung durch den Verein infolge schlechter Unterhaltung im Werte gesunken, so hat durch Sachverständige eine genaue Schätzung zu geschehen, was eine vollständige Reparatur und Wiederherstellung des Hauses in ganz guten Zustand kostet, und dieser Betrag ist von dem heute vereinbarten Kaufpreis abzuziehen. Hat umgekehrt der Käufer den Wert des Anwesens vermehrt durch von ihm an demselben vorgenommene wesentliche Verbesserungen, so ist, soweit diese Änderungen vom Verein schriftlich gutgeheissen worden sind, der Wert, den diese Verbesserungen zur Zeit der Rückerwerbung darstellen, gleichfalls durch Sachverständige einzuschätzen und dem heute vereinbarten Kaufpreis zuzuschlagen, falls keine anderen Vereinbarungen vorliegen. Diejenige Wertvermehrung des Anwesens, welche ohne Zuthun des Käufers entsteht durch das Wachsen des Werts der Grundstücke in der betreffenden Gegend oder durch allgemeine Preissteigerung der Immobilien u. s. w., soll durch die Einschätzungskommission dabei nicht in Betracht gezogen werden.

g) Die Kommission, welche diese Einschätzungen vornehmen soll, hat aus drei Mitgliedern zu bestehen und wird so zusammengesetzt, dass der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen einen Sachverständigen ernennt, der Käufer oder dessen volljährige Erben und, wenn keine solchen da sind, der Vormund der minderjährigen einen andern,

und diese beiden wählen einen dritten. Haben der Käufer oder dessen volljährige Erben, bezw. der Vormund der minderjährigen, 14 Tage nachdem die schriftliche Aufforderung dazu an sie ergangen ist, einen Sachverständigen nicht ernannt, so ist der Verein berechtigt, durch von ihm allein bestellte Sachverständige die Einschätzung vornehmen zu lassen. Können sich die beiden von den Parteien gewählten Mitglieder der Schätzungskommission über die Wahl eines Dritten nicht verständigen, so ist das Amtsgericht der Stadt Stuttgart zu ersuchen, dieses dritte Mitglied zu bezeichnen.

9. Für alle Streitigkeiten, welche aus dem gegenwärtigen Vertrage entstehen, mit Ausnahme derjenigen, welche im Gerichtsverfassungsgesetz § 202 Ziff. 4 bezeichnet sind, unterwerfen sich die Kontrahenten der Entscheidung eines Schiedsgerichtes. Jede Partei wählt einen Schiedsrichter. Die beiden so gewählten Schiedsrichter haben sich über einen Obmann zu verständigen. Erfolgt eine solche Verständigung nicht, so ist das Amtsgericht der Stadt Stuttgart um Aufstellung eines Obmannes anzugehen. Im übrigen gelten für das Verfahren die Bestimmungen des X. Buches der Civilprozessordnung.

10. Zwischen dem Käufer, als künftigem Besitzer der Verkaufsobjekte, und dem Verkäufer, als Eigentümer der an das Kaufobjekt anstossenden Häuser . . . . wird folgendes Real-Servitut konstituiert:

a) Ohne schriftliche Zustimmung des Vereins darf weder das Haus . . . . No. . . in einem seiner Teile durch Aufbau eines Stockwerks oder eines Teils eines solchen erhöht, noch der zum Haus gehörige Garten überbaut werden.

b) Die zwischen den Häusern No. . . und No. . . befindliche Einfahrt hat auf ihrer ganzen Breite für alle Zeiten der gemeinschaftlichen Benützung zum Gehen und Fahren den Besitzern der beiden Anwesen zu dienen und darf deshalb weder abgegrenzt noch dauernd verstellt werden. Die Unterhaltung und Reinigung dieser Einfahrt hat von den beiden Besitzern gemeinschaftlich zu geschehen.

c) Die Ableitung des Regen-, Küchen- und Abwassers der Anwesen No. . . und No. . . erfolgt mittels des unter der Einfahrt zwischen Anwesen No. . . und No. . . liegenden gemeinsamen Hauskanals. Dieser Zustand hat für alle Zeiten unverändert fortzubestehen. Die Kosten der Unterhaltung und Reinigung dieses Hauskanals sind, soweit er gemeinschaftlicher Benützung dient, von den Beteiligten zu gleichen Teilen zu tragen, während die Unterhaltung und Reinigung der Zuleitungskanäle und Schlammsammler je Sache der betreffenden Hausbesitzer ist.*)

Vorstehender Kaufvertrag ist auf stet und fest abgeschlossen und wird mit eigenhändigen Unterschriften bekräftigt.

Anlage 2.

Grundsätze für die Beleihung von Grundstücken der Baugenossenschaften etc. aus Mitteln der Pensionskasse für die Arbeiter der Preussischen Staatseisenbahn-Verwaltung.

a) Allgemeine Grundsätze.

I. Zur Gewährung von Darlehen kann nur ein mässiger Teil der Barbestände verwendet werden.

II. Eine grössere Anzahl der Genossen der die Beleihung nachsuchenden Genossenschaft müssen Mitglieder der Pensionskasse sein.**)

*) Die beiden Absätze b) und c) nur für die Fälle, in denen eine Gemeinsamkeit in Bezug auf die Einfahrt oder auf die Hausentwässerung besteht.

**) Solche Genossenschaften, welche in der Mehrzahl aus Eisenbahnbeamten bestehen, Mitglieder der Pensionskasse aber nur in verhältnismässig geringer Zahl zu ihren Genossen zählen, würden, wenn nach Lage der vorhandenen Mittel eine Berücksichtigung überhaupt stattfinden kann, Hypotheken nur gegen unbedingte pupillarische Sicherheit und Zinsen nicht unter 4 pCt. erhalten können.

III. 1. Liegt hinsichtlich der Genossenschaften die zu II gedachte Voraussetzung vor, so werden Hypotheken im allgemeinen doch nur auf bereits fertiggestellte*) und Mietwohnungen für Arbeiter**) enthaltende Gebäude gewährt.

2. Diejenigen Baugenossenschaften, welche den Eigentumserwerb von Grundstücken und Gebäuden durch die Arbeiter bezwecken, können nur insofern berücksichtigt werden, als Darlehen auf solche Gebäude gewährt werden, deren Eigentumserwerb durch Mitglieder der Kasse bereits stattgefunden hat, bezw. noch stattfinden soll.

IV. 1. Die Darlehen werden mit $3\frac{1}{2}$ pCt. jährlich in vierteljährlichen, nachträglich zahlbaren Raten verzinst. Ein geringerer Zinsfuss könnte nur unter besonderen Umständen in Frage kommen, z. B. wenn es sich um die Beleihung eines lediglich mit Mietwohnungen für Kassenmitglieder versehenen Gebäudes handelt. Die Darlehen sind nach vorausgegangener sechsmonatlicher, jeder Partei freistehender Kündigung***) rückzahlbar. Wenn jedoch der Schuldner mit einer Zinsrate über vier Wochen im Rückstande bleibt, so ist das Kapital auf Verlangen des Gläubigers, bezw. seiner Rechtsnachfolger ohne Kündigung sofort fällig und rückzahlbar.

2. Die Schuldner sind verpflichtet, dafür zu sorgen, dass bis zur Rückzahlung des Darlehns die mitverpfändeten Gebäude in zu vereinbarender Höhe bei einer dem Gläubiger genehmen öffentlichen Anstalt gegen Feuersgefahr versichert sind und dass der Gläubiger in den Besitz eines ihm genügenden Garantiescheines jener Anstalt gesetzt wird. Wenn der Schuldner dieser Verpflichtung nicht nachkommt, so ist Gläubiger berechtigt, die sofortige Rückzahlung des Darlehns zu verlangen.

3. Gläubiger ist berechtigt, sich wegen seiner Ansprüche nach seiner Wahl zuerst an die Unterpfänder, oder unbeschadet seines Pfandrechts, an das übrige Vermögen der Schuldner zu halten.

4. Jeder Darlehnssucher muss, abgesehen von sonst etwa noch erforderlichen Taxen, Urkunden etc., vorlegen:

a) Beglaubigte Abschrift des vollständigen Grundbuchblattes oder Artikels, aus welchem die Eigentums- und Belastungsverhältnisse des zu beleihenden Objekts ersichtlich sind.

b) Bei Häusern die Feuertaxe einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt (cfr. No. 5).

5. Darlehen werden nur dann gegeben, wenn dieselben nebst Zinsen bei ländlichen Grundstücken innerhalb der ersten zwei Drittel des durch ritterschaftliche, landschaftliche, gerichtliche oder Steuertaxe, bei städtischen Grundstücken innerhalb der ersten Hälfte des durch Taxe einer öffentlichen Feuerversicherungsgesellschaft, worunter nur die von kommunalen Verbänden ausgehenden und durch Beamte der letzteren verwalteten Anstalten zu verstehen sind, oder durch gerichtliche Taxe zu ermittelnden Wertes, oder wenn sie innerhalb des fünfzehnfachen Betrages des Grundsteuer-Reinertrages der

*) Bauhypotheken, welche wegen der zunächst erforderlichen Prüfung der Höhe des Bauwerts, der Überwachung des Baues selbst, der wiederholten Abschätzung des Gebäudes während der Bauausführung, der mehrfachen Kassenanweisungen etc. eine erhebliche Geschäftsbelastung des Vorstandes herbeiführen und auch nicht immer die gehörige Sicherheit bieten, können nur ausnahmsweise, z. B. wenn es sich um die Beleihung eines lediglich mit Mietwohnungen für Kassenmitglieder versehenen Gebäudes handelt, bewilligt werden. Eintretenden Falls würden im allgemeinen die nachstehend unter b) abgedruckten Bedingungen massgebend sein.

**) Gebäude mit Mietwohnungen für Beamte sowie Gebäude, deren Eigentum Beamte erworben haben, werden, wenn überhaupt, nur unter der Bedingung pupillarischer Sicherheit und gegen Zinsen nicht unter 4 pCt. beliehen. Baugelderhypotheken können in diesem Fall vorerst nicht gewährt werden.

***) a) Von dem Vorbehalt der Kündigung wird nicht abgegangen werden können. Die Genossenschaften können sich aber versichert halten, dass, wenn nicht zwingende Gründe vorliegen, die Hypotheken jedenfalls auf eine längere Reihe von Jahren belassen werden.

b) Amortisationshypotheken werden an Baugenossenschaften nicht gegeben, weil denselben überlassen werden kann, die Amortisation selbst durchzuführen.

Liegenschaft durch hypothekarische Eintragung sichergestellt werden können, bezw. sichergestellt sind. Nur unter besonderen Umständen, z. B. wenn es sich um die Beleihung eines lediglich mit Mietwohnungen für Kassenmitglieder versehenen Gebäudes handelt, kann die Beleihungsgrenze weiter hinausgerückt werden.

6. Sowohl bei Neubeleihungen als auch in Fällen der Übernahme einer bereits im Grundbuche eingetragenen Hypothek im Wege der Abtretung, bezw. Übertragung findet die Zahlung des Darlehns an den Darlehnsempfänger gegen Aushändigung des Hypothekenbriefes statt.

7. Alle Zahlungen für Rechnung der Pensionskasse sind seitens der Darlehnsschuldner an die Königliche Eisenbahn-Hauptkasse zu Berlin kostenfrei (auch porto- und bestellgeldfrei) zu leisten.

8. Der Darlehnssucher, bezw. Darlehnsnehmer hat sämtliche Kosten zu tragen, welche durch die Vorlage der nach § 4 dieser Bedingungen beizubringenden Urkunden sowie durch die grundbuchmässige Eintragung des Darlehns entstehen.

b) Bedingungen für die Gewährung von Hypotheken, bezw. Bauhypotheken.

A. 1. Das Darlehen wird mit . . . . pCt. jährlich in vierteljährlich, nachträglich zahlbaren Raten verzinst und ist nach sechsmonatlicher, jeder Partei freistehender Kündigung rückzahlbar. Wenn jedoch der Schuldner mit einer Zinsrate über vier Wochen im Rückstande bleibt, so ist das Kapital ohne Kündigung sofort fällig.

2. Der Schuldner muss vor Gewährung der Hypothek nachweisen, dass das zu verpfändende Gebäude bei einer öffentlichen*) Feuerversicherungs-Gesellschaft — worunter nur die von kommunalen Verbänden ausgehenden und durch Beamte der letzteren verwalteten Anstalten zu verstehen sind, — versichert ist, die Feuertaxe der Pensionskasse vorlegen und selbige in den Besitz einer von der Versicherungsanstalt auszustellenden Erklärung setzen, Inhalts deren die Anstalt gegenüber der Pensionskasse sich verpflichtet, die Versicherung bei ihrem Ablauf unverändert fortzusetzen, und wenn der Bauverein die Zahlung der Prämie verabsäumen sollte, uns davon Anzeige zu machen. Wird die Feuerversicherung nicht fortgesetzt, so ist die Pensionskasse berechtigt, die sofortige Rückzahlung des Darlehns zu verlangen.

3. Ausserdem ist vor der Gewährung der Hypothek eine vom Kreisbauinspektor oder einem höheren bautechnischen Eisenbahnbeamten aufzustellende Werttaxe des fertiggestellten Gebäudes vorzulegen.

4. Die Höhe des Darlehns wird unter der Voraussetzung, dass die Feuertaxe und die Taxe des Kreisbauinspektors etc. mit (x) Mark abschliesst auf ($x - \frac{1}{10} x$) Mark festgesetzt.

5. Die Auszahlung des Darlehns findet gegen Aushändigung des Hypothekenbriefes statt. Aus letzterem muss ersichtlich sein, dass die Eintragung der Forderung für die Pensionskasse im Grundbuche an erster Stelle der Abteilung III erfolgt ist und dass auch in Abteilung II keine die Sicherheit unserer Forderung beeinträchtigende Last eingetragen steht.

6. Alle Zahlungen für Rechnung der Pensionskasse sind an die Königliche Eisenbahn-Hauptkasse zu Berlin kostenfrei (auch porto- und bestellgeldfrei) zu leisten.**)

7. Der Bauverein hat sämtliche Kosten der Eintragung etc. der Hypothek zu tragen.

8. Der Vorstand des . . . . . . soll dem Vorstand der Pensionskasse von allen

*) Auf die Versicherung des Gebäudes bei einer öffentlichen Versicherungsanstalt oder wenigstens die Vorlegung der Taxe einer solchen müssen wir besonderen Wert legen. Es würde deshalb die Taxe einer anderen Anstalt nicht annehmbar sein.

**) Die Zahlung des Darlehns und der Zinsen würde vielleicht auch durch Vermittelung einer anderen Eisenbahnkasse erfolgen können.

stattfindenden Generalversammlungen des Vereins unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig vor dem Tage der Generalversammlung Kenntnis geben.

B. Für den Fall, dass der . . . . . . schon während des Baues eine teilweise Auszahlung der Hypothek beantragt, würde solche Bauhypothek nach Massgabe nachstehender Bedingungen zu gewähren sein.

1. Es wird vor Auszahlung eines Teilbetrages eine Hypothek in Höhe des voraussichtlich endgültig zu gewährenden Betrages für die Pensionskasse unter Berücksichtigung der oben zu A 1, 2 und 5 getroffenen Bestimmungen eingetragen.

2. Das Darlehen wird in folgender Weise gezahlt:

a) Die Zahlung geschieht in Raten.

b) Die Zahlung einer Rate ist mindestens vier Wochen vorher zu beantragen.

c) Bis zu halben Höhe des aus dem Kaufvertrage über das Grundstück sich ergebenden Kaufpreises wird das Darlehen auch vor Beginn des Baues gezahlt.

d) Fernere Zahlungen in Raten von nicht unter dreitausend Mark erfolgen nach Massgabe des Fortschritts des Baues bis zu $^3/_4$ des jeweiligen Bauwertes (ohne Grund und Boden). Wegen der Wertermittelung hat der Darlehnsnehmer eine Bescheinigung des Kreisbauinspektors oder eines höheren bautechnischen Eisenbahnbeamten vorzulegen.

e) Nach Fertigstellung des Baues wird der Rest gezahlt. Wie hoch sich diese Restzahlung beläuft, richtet sich nach den alsdann vorzulegenden Taxen (Schlusstaxe des Kreisbauinspektors etc. und Taxe der öffentlichen Feuerversicherungs-Gesellschaft). Die bereits eingetragene Hypothek wird, wenn die Beleihung nicht in der in Aussicht genommenen Höhe gegeben werden kann, entsprechend herabgesetzt.

3. Die einzelnen Raten sind vom Zahlungstage ab in vereinbarter Höhe zu verzinsen.

4. Zur Sicherung des Schuldners wird demselben auf Verlangen ein Revers darüber ausgestellt, in welcher Höhe das Grundstück gegenüber der höheren Grundbucheintragung thatsächlich belastet ist, bezw. von wann ab Zinsen zu zahlen sind.

Anlage 3.

Bedingungen für die Gewährung von Baudarlehen durch die Königlichen Eisenbahndirektionen (Gesetz vom 13. August 1894).

Aus den Staatsmitteln, welche auf Grund des Gesetzes, betreffend die Bewilligung von Staatsmitteln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse von Arbeitern, die in staatlichen Betrieben beschäftigt sind, und von gering besoldeten Staatsbeamten, vom 13. August 1895 (Gesetzsamml. S. 521) (§ 4) zur Verfügung gestellt werden, können von den Königlichen Eisenbahndirektionen an Baugenossenschaften (mit unbeschränkter Haft- oder Nachschuss- oder mit beschränkter Haftpflicht), welche innerhalb ihres Verwaltungsbereichs ihren Sitz haben, Baudarlehen unter der Voraussetzung bewilligt werden, dass ein erhebliches Bedürfnis zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der gering besoldeten Eisenbahn- oder dieser und der sonstigen unteren Staatsbediensteten an dem betreffenden Orte besteht und dass zur Abhilfe desselben Wohnungen der von der Genossenschaft geplanten Art an der Aussicht genommenen Stelle dienlich sind. Hierzu ist folgendes zu beachten:

I. Die Baugenossenschaft, welcher ein Darlehen bewilligt werden soll, muss statutgemäss den Zweck haben, Wohnhäuser, die für die Bedürfnisse von Arbeitern und gering besoldeten Staatsbeamten geeignet sind, zu errichten und an ihre Mitglieder die Wohnungen mietweise zu überlassen. Sie muss aus mindestens 100 Mitgliedern bestehen, die ganz oder zu einem erheblichen Teile der Staatseisenbahnverwaltung oder dieser und anderen Staatsverwaltungszweigen als untere Bedienstete angehören. Die Haftsumme der Mitglieder

einer Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht muss insgesamt mindestens 30 000 Mark betragen.

II. Dem Antrage auf Bewilligung eines Darlehens sind von der Genossenschaft von vornherein beizufügen:

1. Das Statut.

2. Eine gerichtliche Bescheinigung, dass die Eintragung zum Genossenschaftsregister erfolgt ist, und welche Personen als Vorstandsmitglieder eingetragen sind.

3. Ein Verzeichnis der Aufsichtsratsmitglieder und eine Auskunft darüber, aus wie vielen Mitgliedern, geordnet nach Berufsarten, die Genossenschaft besteht, insbesondere wie viele von ihnen der Staatseisenbahnverwaltung oder dieser und anderen Staatsverwaltungszweigen als Arbeiter oder gering besoldete Beamte angehören, wie viele Anteile voll und auf wie hoch die übrigen eingezahlt sind, wie viele Mitglieder (bei Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht) auf weitere Geschäftsanteile — und auf wie viele der letzteren — beteiligt sind, und wie viel die Haftsumme aller Mitglieder beträgt, auf Verlangen auch ein vollständiges Verzeichnis der Genossenschaftsmitglieder.

4. Eine Darlegung, in welcher Vermögenslage die Genossenschaft sich befindet, über welche Mittel sie aus eigenen Kräften verfügt, und welche Kapitalien sie aufzunehmen gedenkt, auch falls sie schon länger besteht, die letztmalige Bilanz und Jahresrechnung nebst Geschäftsbericht und den über die Vermögenslage der Genossenschaft sonst noch Auskunft gebenden Schriften. Ergeben sich aus diesen Schriften keine Gründe und nötigt nicht der Stand der verfügbaren Staatsgelder, die Bewilligung des Darlehens von vornherein abzulehnen, so sind weiter vorzulegen:

5. a) Eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes zum Nachweise, dass das Grundstück frei ist von Schulden und Lasten, welche die Sicherheit der Hypothek wesentlich beeinträchtigen würden.

b) Der Kaufvertrag über das Grundstück, oder falls dieser erst nach erlangter vorläufiger Zusage des Darlehns abgeschlossen werden soll, ein glaubhafter Nachweis, dass und zu welchem Preise und zu welchen sonstigen Bedingungen das Grundstück überlassen und aus welchen Mitteln der Kaufpreis berichtigt werden soll, und nach Abschluss des Kaufvertrages noch vor der endgültigen Entscheidung über die Darlehnsbewilligung der Kaufvertrag selbst.

6. Der Bauentwurf, aus welchem sämtliche Wohnungen nebst ihrem Zubehör zu ersehen sein müssen, mit dem Vermerk der baupolizeilichen Genehmigung in beglaubigter Form.

7. a) Der Kostenanschlag über das zu errichtende Gebäude.

b) Ein Anschlag über die Kosten, die für Strassenregelung, Pflasterungen, Ent- und Bewässerungsanlagen, Einfriedigung, Baumpflanzungen u. s. f. entstehen werden, beide mit der Bescheinigung eines höheren bautechnischen Staatsbeamten, welcher auf Wunsch der Baugenossenschaft von der Eisenbahnbehörde bezeichnet wird, über die Angemessenheit und Zulänglichkeit der Veranschlagungen.

8. Eine Berechnung über die Ertragsfähigkeit des zu beleihenden Grundstücks, aus der insbesondere die Höhe der in Aussicht genommenen und der sonst üblichen Mietpreise und die statutmässige Verwendung der etwaigen Überschüsse hervorgeht,

9. Das Muster der abzuschliessenden Mietsverträge und der zugehörigen Hausordnung.

III. Für die Bewilligung des Darlehns sind die nachfolgenden Bedingungen massgebend:

1. Das Darlehen darf neun Zehntel vom Bauwerte des Hauses ohne Grund und Boden, oder drei Viertel vom Werte des Hauses einschliesslich des Grund und Bodens nicht übersteigen. Sein Betrag wird von der Eisenbahnbehörde zunächst vorläufig bestimmt. Der Bauwert wird vorläufig auf Grund des Baukostenanschlages (II 7 a) und endgültig, sobald das Haus vollendet ist, auf Grund der Taxen eines höheren bautechnischen Staatsbeamten, welchem auf seinen Wunsch die Bauabrechnungen zur Verfügung zu stellen sind, und der öffentlichen Feuerversicherungsanstalt, bei welcher das Gebäude versichert ist, ermittelt. Der Wert des Grund und Bodens darf nicht höher als mit dem Erwerbspreise angesetzt werden.

Das Darlehn darf den vollen Bauwert des Hauses ohne Grund und Boden oder 85 pCt. vom Werte des Hauses einschliesslich des Grund und Bodens erreichen, wenn die Baugenossenschaft bereit ist, das Darlehn gemäss der nachfolgenden Ziffer 2 Absatz 2 allmählich zu tilgen.

2. Das Darlehn muss mit drei vom Hundert jährlich verzinst und in der vorläufig bewilligten Höhe noch vor der Zahlung zur ersten Stelle im Grundbuch eingetragen werden: diese Sicherheit darf durch eine Eintragung in der zweiten Abteilung nicht wesentlich beschränkt sein. Die Zinsen sind am ersten eines jeden Kalendervierteljahres für das voraufgegangene Vierteljahr fällig und längstens innerhalb 14 Tagen nach dem Fälligkeitstage zu entrichten. Im Falle der höheren Beleihung gemäss der vorstehenden Ziffer 1 Absatz 2 muss das Darlehn durch jährliche Zahlung von 4 pCt. des ursprünglichen Darlehnsbetrages von 3 pCt. jährlich verzinst und allmählich getilgt werden. Die übrigen Bestimmungen des Absatzes 1 gelten gleichmässig.

3. Die Baugenossenschaft ist verpflichtet, den Bau nach dem vorgelegten und auf Verlangen der Eisenbahnbehörde etwa abgeänderten Entwurf und Kostenanschlag unter Verwendung guten Materials sorgfältig und dauerhaft innerhalb der besonders vereinbarten Frist auszuführen und für Änderungen die Zustimmung der Eisenbahnbehörde zu erwirken. Wird nach einem Brande das Gebäude neu hergestellt, so hat die Genossenschaft über den Bauentwurf, den Kostenanschlag und die Baufrist mit der Eisenbahnbehörde eine neue Vereinbarung herbeizuführen. Die Genossenschaft ist verpflichtet, das Gebäude nebst Zubehör stets in gutem baulichen Zustande zu erhalten und auf Verlangen der Eisenbahnbehörde die hierfür notwendigen Ausbesserungen und Erneuerungen, desgleichen die aus gesundheitlichen und sittlichen Gründen etwa erforderlich erscheinenden Einrichtungen binnen der gesetzten Frist auszuführen. Wesentliche Änderungen an dem Gebäude oder teilweiser Abbruch desselben dürfen nur mit vorgängiger Zustimmung der Eisenbahnbehörde stattfinden. Diese ist jederzeit befugt, das Grundstück durch Beauftragte besichtigen zu lassen. Den zu den Staatsbediensteten gehörenden Mitgliedern der Genossenschaft ist mindestens ein dem Verhältnis ihrer Zahl zur Gesamtzahl der Mitglieder entsprechender Teil derjenigen Mietwohnungen, die in den mit Staatsdarlehen erbauten Häusern hergestellt sind, anzubieten. Die Genossenschaft ist verpflichtet, ihre jährlichen Rechnungsnachweise (Jahresrechnung, Bilanz etc.), ihre Geschäftsberichte und übrigen Bekanntmachungen, sowie die Protokolle über die Generalversammlungen unaufgefordert der Eisenbahnbehörde einzureichen, dieser auch jede noch sonst von ihr zur Beurteilung der Verhältnisse für erforderlich erachtete Auskunft zu erteilen. Die Eisenbahnbehörde ist berechtigt, in Vertretung des Fiskus Mitglied der Baugenossenschaft zu werden.

4. Das Gebäude ist nach seinem vollen Bauwerte gegen Brandschaden, und zwar, wenn nicht besondere Umstände entgegenstehen, bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt — soweit zulässig schon während der Bauzeit — zu versichern und fortdauernd versichert zu erhalten; dass die Prämienzahlung rechtzeitig erfolgt ist, ist regelmässig wiederkehrend ohne Aufforderung der Eisenbahnbehörde nachzuweisen. Wenn nicht schon nach dem Statut der Feuerversicherungsanstalt die Brandentschädigungsgelder zur Wiederherstellung des Gebäudes zu verwenden sind, ist der Anspruch auf sie dem Fiskus ausdrücklich zu verpfänden, soweit ein Pfandrecht nicht bereits aus dem Gesetze folgt.

5. Dem Fiskus wird das Vorkaufsrecht auf das zu beleihende Grundstück eingeräumt.

6. Das Darlehn kann von beiden Teilen mit dreimonatiger Frist ganz oder teilweise gekündigt werden, vom Gläubiger jedoch, wenn die in diesem Abschnitt unter No. 2 bis 4 bezeichneten und noch sonst etwa auferlegten Verpflichtungen von der Schuldnerin erfüllt werden, nicht vor Ablauf von zehn Jahren seit der letzten Teilzahlung. Jede Zuwiderhandlung gegen jene Verpflichtungen berechtigt den Gläubiger ohne weitere Anmahnung zur Kündigung, welche jedoch spätestens binnen sechs Monaten nach Feststellung der Zuwiderhandlung ausgesprochen werden muss. Ein gleiches Kündigungsrecht steht der Eisenbahnbehörde zu, wenn wesentliche Abänderungen des Musters der Mietsverträge oder der

Hausordnung (II 9) vorgenommen werden. Wird das Grundstück veräussert oder die Genossenschaft aufgelöst, so wird das Darlehen ohne Kündigung sofort zur Rückzahlung fällig, sofern die Eisenbahnbehörde nicht ausdrücklich in die Belassung desselben willigt.

7. Die vorstehenden und noch sonst etwa vereinbarten Bedingungen und Verpflichtungen sind von der Schuldnerin in einem Vertrage anzuerkennen, in welchem sie zugleich sich verbindlich macht, die Eintragung des Darlehnsbetrages sowie der Bedingungen und Verpflichtungen unter III No. 2 bis 6 im Grundbuche, in der zweiten und dritten Abteilung auf ihre Kosten herbeizuführen.

8. Sobald dies letztere auf die von der Eisenbahnbehörde bezeichnete Weise geschehen und nachgewiesen ist, wird das Darlehen in folgender Weise gezahlt:

a) Schon vor Beginn des Baues ein Viertel der vorläufig bewilligten Darlehnssumme, jedoch nicht mehr als die Hälfte des Grundstückpreises.

b) Demnächst nach Massgabe des Fortschrittes des Baues bis zu drei Vierteln der vorläufig bewilligten Darlehnssumme in vorher zu bestimmenden Mindestbeträgen.

c) Im übrigen nach Fertigstellung des Baues auf Grund der nach III 1 vorzulegenden Taxen. Ergiebt sich, dass der eingetragene Darlehnsbetrag die gemäss III 1 bestimmte Grenze überschreitet, so wird über den überschiessenden nicht zur Zahlung gelangten Teil eine löschungsfähige Quittung erteilt.

d) Die Teilzahlungen, für die der Zinsenlauf je mit dem Tage der Zahlung beginnt, sind rechtzeitig vor dem gewünschten Zahlungstage nachzusuchen. Dem Antrage ist jedesmal die Bescheinigung eines höheren bautechnischen Staatsbeamten, welcher auf Wunsch der Genossenschaft von der Eisenbahnbehörde bezeichnet wird, über den plan- und sachgemässen Fortgang des Baues und dessen jeweiligen Bauwert beizufügen. Auf Wunsch der Baugenossenschaft werden die Zahlungen unmittelbar an die Bauunternehmer oder Bauhandwerker geleistet.

e) Während der Bauzeit wird der Genossenschaft auf deren Verlangen von der Eisenbahnbehörde eine Bescheinigung darüber ausgestellt, wie viel auf die im Grundbuch eingetragene Summe in Wirklichkeit bereits gezahlt worden ist.

Anlage 4.

Bestimmungen betreffend die Bewilligung von Hauserwerbsdarlehen in der Gussstahlfabrik von Friedrich Krupp in Essen a. d. R.

Herr F. A. Krupp hat eine Summe von zunächst 500 000 ℳ zu dem Zweck ausgesetzt, Bediensteten und Arbeitern seiner Werke, welche sich ein eigenes Wohnhaus erwerben wollen, diese Absicht zu erleichtern, indem denselben Darlehen zu mässigem Zinsfuss und gegen ratenweise Rückzahlung gegeben werden.

Die Voraussetzungen für die Bewilligung solcher Darlehen sind folgende:

1. Jährliches Gesammt-Diensteinkommen unter 3000 ℳ,
2. Mindestens dreijährige vorwurfsfreie Dienstzeit,
3. Ehestand und Alter von 25—50 Jahren,
4. Vollendung der erstmaligen Militärdienstzeit,
5. Anzahlung von mindestens 300 ℳ auf das Haus oder das Baugrundstück aus eigenen Mitteln.

Ausnahmsweise kann eine Darlehensbewilligung auch dann erfolgen, wenn die Voraussetzungen zu 2 und 5 nicht zutreffen. Das Haus soll von dem Darlehensucher selbst bewohnt werden. Wer bereits ein Haus besitzt, ist von der Vergünstigung ausgeschlossen.

Die Bewerbung um Darlehen hat unter Beibringung der erforderlichen Nachweise bei dem nächsten dienstlichen Vorgesetzten zu erfolgen, welcher sie auf dem vorgeschriebenen

Wege der Firma vorlegt. Die Firma entscheidet nach freiem Ermessen und wird die Bewerber mit langer Dienstzeit, tadelloser Führung und vorzüglicher Leistung in erster Linie berücksichtigen.

Die Bedingungen, unter welchen Darlehen gegeben werden, sind folgende:

1. Kommt die Erwerbung eines bereits vorhandenen Hauses in Frage, so wird dasselbe von Sachverständigen auf seinen Wert geprüft und hiervon die Beleihung abhängig gemacht.

2. Soll das Darlehen zur Erbauung eines Wohnhauses dienen, so ist der Bau- und Lageplan vorzulegen, der Bauunternehmer, welcher mit der Ausführung betraut werden soll, zu bezeichnen, und erst nach Gutheissen dieser Anträge durch die Firma wird das Darlehen nach Massgabe des Fortschreitens des Baues in angemessenen Raten an den Grundeigentümer, Bauunternehmer, bezw. Lieferanten ausbezahlt. Die technischen Kräfte der Firma werden für die Projektierungsarbeiten dem Darlehnsnehmer unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

3. Die Sicherung des Darlehens erfolgt durch Eintragung der ersten Hypothek auf Grundstück und Gebäude.

4. Die Verzinsung zu 3% und die Rückzahlung des Kapitals erfolgt von dem Zeitpunkt an, mit welchem die Wohnung bezugsfertig ist, in regelmässigen Raten bei Auszahlung des vierzehntägigen oder monatlichen Verdienstes. Ausserordentliche Zahlungen zum Zweck früherer Abtragung der Gesamtschuld sind zulässig und werden abgeschrieben. In Krankheitsfällen kann je nach Umständen die Rückzahlung zeitweise gestundet werden.

5. Die Versicherung gegen Feuersgefahr geschieht durch die Firma für Rechnung des Hausbesitzers, welcher die Versicherungsgebühr in der zu 4 bezeichneten Form zu erstatten hat.

6. Die Baulichkeiten sind in gutem Stand zu erhalten, alle nötigen Reparaturen und alle zur Wahrung des guten Bauzustandes notwendig erscheinenden Herstellungen stets rechtzeitig und unweigerlich nach den Anordnungen der Firma KRUPP, deren Kontrolle der Hausbesitzer sich unterwirft, ausführen zu lassen.

7. Kündigung des Kapitals steht jedem der beiden Teile mit $^1/_4$ jährlicher Frist auf die Termine 1. Januar, 1. April, 1. Juli, 1. Oktober zu; von Seiten der Firma KRUPP wird von diesem Kündigungsrecht nur im Notfall Gebrauch gemacht werden.

8. Das Kapital oder der noch rückständige Rest desselben wird ohne Rücksicht auf die gestatteten Ratenzahlungen sofort und ohne Kündigung fällig:

a) wenn das Pfandobjekt in das Eigentum dritter Personen übergeht,

b) wenn der Schuldner wegen Vergehens gegen die Arbeitsordnung oder andere Dienstvorschriften zur Strafe entlassen wird oder aus dem Dienste der Firma innerhalb der ersten zehn Jahre freiwillig ausscheidet,

c) wenn der Schuldner das Haus trotz wiederholter Aufforderung nicht selbst bewohnt oder ganz oder teilweise an Dritte ohne Genehmigung der Firma vermietet,

d) wenn auch nur eine der zu Ziffer 4 und 5 bedungenen Ratenzahlungen ohne Genehmigung der Firma in Rückstand bleibt,

e) wenn der Schuldner sich weigert, die oben Ziffer 6 angegebenen Verpflichtungen zu erfüllen,

f) wenn er das Grundstück vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit beschädigt und in seinem Werte verringert hat.

9. Alle Kosten, welche durch gerichtlichen oder notariellen Akt, durch Abschluss stempelpflichtiger Verträge und Eintragung der Hypothek entstehen, werden von der Firma übernommen.

Anlage 5.

Baubedingungen und Verträge des Berliner Spar- und Bauvereins.

a) Allgemeine Baubedingungen.

§ 1. Die anzufertigenden Arbeiten und die zu liefernden Materialien ergeben sich aus dem anliegenden Anschlags-Extrakte. Die Vorderpositionen desselben sind indessen nicht als feststehend anzusehen; der Unternehmer ist vielmehr gehalten, die wirklich erforderlichen Arbeiten und Materialien anzufertigen, bezw. zu liefern. Die Einheitspreise bleiben unverändert, auch wenn sich die Vorpositionen vergrössern oder vermindern sollten. Werden Arbeiten und Lieferungen notwendig, welche nicht in den Anschlag aufgenommen sind und für die auch in dem Preisverzeichnis ein Preis nicht bestimmt ist, so muss der Unternehmer dieselben, falls es von ihm verlangt wird, ebenfalls ausführen. Er muss sich in einem solchen Falle der Festsetzung des Preises durch den ausführenden Architekten unterwerfen, wenn darüber nicht vor Beginn der Arbeit, bezw. Lieferung auf seinen Antrag eine schriftliche Vereinbarung stattgefunden hat.

§ 2. Arbeiten im Tagelohn dürfen ohne besondere schriftliche Genehmigung des bauleitenden Architekten überhaupt nicht ausgeführt werden und müssen, für den Fall solche mit dessen Genehmigung zur Ausführung kommen, darüber Tages-, bezw. Stundenzettel geführt und dem bauleitenden Architekten behufs Kontrolle und Attestierung wöchentlich vorgelegt werden. Nur solche Tages- und Stunden-Löhne, für welche mit dem Revisionsvermerk des bauleitenden Architekten verzeichnete Tages-, bezw. Stunden-Zettel von dem Unternehmer bei der Schlussrechnung beigebracht werden können, kommen zur Auszahlung, alle anderen werden als nicht vorhanden hiervon ausgeschlossen. — Ob und in welchem Umfange Polierstunden in Ansatz zu bringen sind, bestimmt die Bauleitung.

§ 3. Abweichungen von dem Anschlage dürfen ohne Zustimmung des ausführenden Architekten nicht stattfinden; auch dürfen Arbeiten, welche derselbe nicht angeordnet hat, nicht zur Ausführung gebracht werden.

§ 4. Die Arbeiten müssen nach den besten Regeln der Technik und die Materialien von untadelhafter Beschaffenheit, anschlagsmässig angefertigt, bezw. geliefert werden. Darüber, ob die gefertigten Arbeiten und gelieferten Materialien von solcher Beschaffenheit sind, entscheidet zunächst der ausführende Architekt, und in weiterer Instanz ein schiedsrichtlicher Ausspruch, der nach Massgabe der Festsetzungen in dem § 15 herbeigeführt wird. Arbeiten oder Materialien, die als fehlerhaft erkannt sind, oder solche, welche den eingereichten Proben nicht entsprechen, müssen sofort durch untadelhafte und probemässige Arbeiten oder Materialien ersetzt und binnen drei Tagen nach ergangener schriftlicher Aufforderung von der Baustelle entfernt werden, widrigenfalls der Bauleitung das Recht zustehen soll, sie auf Gefahr und Kosten des Unternehmers zu entfernen oder zu verkaufen.

§ 5. Bezüglich der Materialien, welche seitens des Berliner Spar- und Bau-Vereins dem Unternehmer zur Verarbeitung geliefert werden, wird vorgeschrieben, dass der letztere hiermit sparsam und gewissenhaft umzugehen und dieselben gegen Witterungseinflüsse auf seine Kosten zu schützen hat. — Für jede nach der Entscheidung des Bauleitenden unnütze Verwendung des Materials seitens seiner Arbeiter oder Gesellen hat der Unternehmer aufzukommen und leistet Ersatz, wenn ihm zur Verarbeitung überwiesene Materialien durch Fahrlässigkeit und unkundige Behandlung, oder dadurch, dass sie nicht genügend gegen die Witterungseinflüsse geschützt worden sind, unbrauchbar werden. Ferner hat der Unternehmer darauf zu achten, dass die ihm vom Berliner Spar- und Bau-Verein zur Verarbeitung gelieferten Materialien von tadelhafter Beschaffenheit von der Verwendung ausgeschlossen werden. — Verwendet der Unternehmer solche Materialien schlechter Beschaffenheit, so hat er die daraus gefertigten Arbeiten auf Anordnung des bauleitenden

Architekten sofort und auf seine Kosten zu entfernen und in gutem Material wieder aufzuführen und leistet ausserdem Ersatz für alle Unkosten, welche dadurch erwachsen. Endlich hat der Unternehmer selbst darauf zu halten, dass immer die hinreichenden Materialien, Vorräte und solche Bauobjekte, deren Beschaffung für den Fortgang seiner Arbeiten notwendig ist, und zwar soviel, um seine Arbeiten für acht Tage nicht ins Stocken geraten zu lassen, zur Stelle sind.

§ 6. Werden die Materialien von der Bauverwaltung anderweitig beschafft, so hat der Unternehmer den Transport von der Lagerstelle bis zum Verbrauchsorte, wenn in den speziellen Bedingungen oder im Vertrage nicht etwas anderes vereinbart worden, ohne besondere Entschädigung zu bewirken. Mit den Materialien muss selbstverständlich sparsam und vorsichtig umgegangen werden.

§ 7. Für die Sicherheit des vom Unternehmer auf der Baustelle etwa gelagerten Materials und der daselbst deponierten Baugegenstände übernimmt der Berliner Spar- und Bau-Verein bis zur Abnahme dieser Objekte durch den Bauleitenden keine Garantie gegen Entwendung, Beschädigung u. s. w.

§ 8. Der Unternehmer oder dessen Vertreter hat sich so oft, als dies von dem Ausführenden verlangt wird, auf der Baustelle einzufinden und muss den Anordnungen des Ausführenden oder seines Stellvertreters unbedingt Folge leisten.

§ 9. Für die dauernde Tüchtigkeit der Rüstungen haftet der Unternehmer. Demselben fällt jeder aus Nachlässigkeit, fehlerhafter Konstruktion oder aus schlechtem Material herbeigeführte Schaden oder Nachteil allein zur Last. Jedoch behält die Bauleitung sich das Recht vor, bei solchen Rüstungen, deren Konstruktionen nach dem Ermessen der Baubeamten zu schwach sind, Verstärkungen auf Kosten des Unternehmers anzuordnen. Rüstungen, welche ein Unternehmer vertragsmässig herzustellen übernommen hat, sind, soweit hierdurch eine Änderung ihrer Konstruktion nicht erforderlich wird, auf Verlangen auch für die übrigen Bauhandwerker unentgeltlich vorzuhalten.

§ 10. Es dürfen nur tüchtige und geübte Arbeiter beschäftigt werden. Arbeiter, welche nach dem Urteile des Bauleitenden diese Eigenschaft nicht besitzen oder aus anderen Gründen untauglich erscheinen, müssen auf Verlangen desselben sogleich entfernt und durch geeignete Arbeiter ersetzt werden.

§ 11. Der Unternehmer ist, wenn ein anderes nicht ausdrücklich vereinbart worden, ferner verpflichtet, für das Unterkommen seiner Leute auf der Baustelle selbst zu sorgen und auf seine Kosten auch die notwendigen Abtritte herzustellen, regelmässig reinigen und nach Beendigung aller Arbeiten wieder beseitigen zu lassen.

§ 12. Die Vorhaltung, Aufbewahrung und Bewachung aller Gerätschaften und Werkzeuge, sowie die Gestellung der zu den Absteckungen, zu den Nivellements und zu den Abnahme-Vermessungen erforderlichen Arbeitskräfte ist Sache des Unternehmers.

§ 13. Jeder Unternehmer hat auf Ansuchen des Bauleitenden alle von seinen Arbeitern auf dem Bauplatz herrührenden Verunreinigungen, sowie Materialienabfälle jederzeit ohne Entschädigung besenrein fortzuschaffen. — Kommt der Unternehmer einer diesbezüglichen Aufforderung nicht binnen 24 Stunden nach, so soll die Fortschaffung auf Kosten desselben durch andere Kräfte geschehen und dies durch den bauleitenden Architekten veranlasst werden.

§ 14. Der Unternehmer ist für alle Kontraventionen, sowie den Schaden, welche von ihm selbst oder dem von ihm beschäftigten Personal begangen werden, der Königlichen Polizeibehörde oder Privaten allein verantwortlich.

§ 15. Entstehen Streitigkeiten zwischen dem Bauleitenden und dem Unternehmer über die Erfüllung der kontraktlichen Bedingungen, so kann der letztere, falls er sich nicht bei der Entscheidung durch Vorstand und Aufsichtsrat beruhigt, die Entscheidung eines Schiedsgerichts nachsuchen, bei welchem es sein Bewenden behält. Das Schiedsgericht wird in folgender Weise gebildet: Jeder der beiden Kontrahenten hat innerhalb 14 Tagen nach erfolgter Aufforderung seitens des Berliner Spar- und Bau-Vereins einen Sachverständigen

und diese beiden Sachverständigen, sofern sie über die zu fällende Entscheidung sich nicht vereinigen können, binnen weiteren 14 Tagen einen dritten Sachverständigen als Obmann zu wählen. Können sich die beiden Schiedsrichter über die Wahl eines Obmannes nicht einigen und findet auch zwischen den Kontrahenten eine Einigung über den Obmann nicht statt, so wird letzterer von dem Berliner Spar- und Bau-Verein ernannt. Die Sachverständigen müssen ihren Wohnsitz in Berlin haben. Der Ausspruch des Schiedsgerichts ist für den Unternehmer und seine Rechtsnachfolger durchaus rechtsverbindlich.

§ 16. Sollte der Unternehmer an dem rechtzeitigen Beginn der einzelnen Arbeiten dadurch verhindert werden, dass andere Unternehmer mit den betreffenden Arbeiten noch nicht weit genug vorgeschritten sind, so hat er mit seinen Arbeiten ohne nochmalige Aufforderung sofort zu beginnen, sobald dies nach dem Stande der übrigen Arbeiten möglich ist. Er übernimmt ausdrücklich die Verpflichtung, mit den auderen Unternehmern alle zur Förderung des Baues nötigen Verabredungen zu treffen und dafür Sorge zu tragen, dass alle Arbeiten gehörig in einander greifen. Ob solche Behinderungsfälle angenommen werden können, entscheidet der Bauleitende. Demselben steht überhaupt das Recht zu, die notwendige Zahl von Arbeitern, welche zur Förderung der Arbeiten gestellt und beschäftigt werden müssen, zu bestimmen.

§ 17. Hält Unternehmer die festgesetzten Endtermine nicht inne, so unterwirft sich derselbe in jedem einzelnen Falle der in den speziellen Bedingungen bestimmten Kürzung seines Guthabens und haftet ausserdem für jeden Schaden, welcher durch sein Verschulden dem Berliner Spar- und Bau-Verein oder anderen bei dem Bau beteiligten Unternehmern erwächst.

§ 18. Wenn der Unternehmer in der Erfüllung der übernommenen Verbindlichkeiten sich säumig zeigen oder in irgend einer Hinsicht gegen die allgemeinen oder speziellen Bedingungen handeln sollte, so hat der Berliner Spar- und Bau-Verein das Recht, entweder den Vertrag mit dem Unternehmer ganz aufzuheben, oder die fehlenden Arbeiten und Materialien auf dessen Gefahr und Rechnung anderweit anfertigen, bezw. liefern zu lassen und sich wegen der daraus entstehenden Mehrkosten an die Forderungen des Unternehmers aus diesem Geschäfte, an die von demselben gestellte Kaution, bezw. an das gesamte Vermögen desselben zu halten. Wenn der Berliner Spar- und Bau-Verein von dem Rechte, die fehlenden Arbeiten auf Gefahr und Rechnung des Unternehmers durch einen anderen anfertigen und liefern zu lassen, Gebrauch macht und von diesem für einen geringeren als den mit dem Unternehmer vereinbarten Preis beschaffen lassen kann, steht dem Unternehmer ein Anspruch auf die Differenz nicht zu. Sind durch die Nichterfüllung der Vertragsbedingungen anderen bei diesem Bau beteiligten Unternehmern von dem Berliner Spar- und Bau-Verein anerkannte Nachteile erwachsen, so kann der Berliner Spar- und Bau-Verein auch die Entschädigung hierfür aus dem Guthaben oder der Kaution des säumigen Unternehmers vergüten lassen.

§ 19. Sollte im Fortgang des Baues aus irgend einem Grunde eine Unterbrechung eintreten, so kann der Unternehmer dafür keine Entschädigung fordern und hat nur auf Bezahlung derjenigen Leistungen Anspruch zu machen, welche vor der Unterbrechung und nach der Wiederaufnahme des Baues bewirkt worden sind.

§ 20. Dem Unternehmer soll nach Vollendung der einzelnen Arbeiten, bezw. Lieferungen durch Mitteilung der Abnahmetermine Gelegenheit gegeben werden, sein Interesse bei dieser Abnahme wahrzunehmen. Wenn der Unternehmer in diesem Termine nicht erscheint, erfolgt die Abnahme ohne seine Zuziehung, unter Ausschluss etwaiger Einwendungen des Unternehmers.

§ 21. Nach Vollendung der Arbeiten oder nach der vollständigen Beendigung der Lieferung hat der Unternehmer, sofern nicht in den speziellen Bedingungen eine andere Festsetzung bezüglich der Frist und der Kürzung des Guthabens erfolgt ist, innerhalb der nächten 14 Tage bei Vermeidung einer Kürzung seines Guthabens um 30 Mark für jeden Tag Verspätung die Rechnung einzureichen. Dem Unternehmer sollen indess

schon während der Ausführung Abschlagszahlungen für gefertigte Arbeiten bis auf $^2/_3$ des vertragsmässigen Wertes der wirklichen Leistungen gewährt werden, wenn der Bauleitende dergleichen Zahlungen, die bei ihm nachzusuchen sind, beantragt. Abschlagszahlungen, welche am Wochenschluss geleistet werden sollen, müssen mit revisionsfähiger Aufstellung der geleisteten Arbeiten und Lieferungen spätestens bis Mittwoch Vormittag bei dem Bauleitenden eingereicht sein. Die Schlusszahlung soll nicht früher als 3 Monate nach Fertigstellung des Baues gefordert werden können.

§ 22. Nach der Schlussabnahme haftet der Unternehmer nach den Bestimmungen des § 968 T. I Tit. 11 des allgemeinen Landrechts wegen solcher Fehler, die aus der Bauart, und weil dabei die Regeln der Kunst nicht beobachtet worden, entstanden sind, drei Jahre, und nach § 969 evd. bleibt er wegen solcher Fehler, welche in der schlechten Beschaffenheit der Materialien ihren Grund haben, zu allen Zeiten innerhalb der gewöhnlichen Verjährungsfrist dem Berliner Spar- und Bau-Verein verantwortlich.

§ 23. Bei dem Abschluss des Vertrages hat der Unternehmer als Sicherheit für die Erfüllung der übernommenen Verbindlichkeiten, wenn im Vertrage nichts anderes vereinbart ist, eine Kaution von einem Zehntel der Kontraktssumme in baarem Gelde oder in depositalfähigen Effekten nebst Talons zu bestellen. Ihre Zurückgabe erfolgt, sofern nicht Veranlassung vorhanden ist, solche ganz oder teilweise zurückzubehalten, nach vertragsmässiger Vollendung der Arbeiten, bezw. der Lieferung der Materialien und nach definitiver Feststellung der von dem Bauleitenden gehörig bescheinigten Schlussrechnung.

§ 24. Die Kosten der Kontraktsausfertigungs-Stempel hat der Unternehmer nach den Bestimmungen des Stempelgesetzes zu tragen.

b) Spezielle Bedingungen für die Ausführung der Maurerarbeiten.

§ 1. Die Kürzung des Guthabens (cfr. § 21 der allgemeinen Bedingungen) wird hiermit auf 50 Mark für jeden Tag Versäumnis, der sich aus der Nichtbefolgung der im § 2 des Vertrages enthaltenen Bestimmungen ergiebt, festgesetzt.

§ 2. Art der Ausführung. Das Ziegelmauerwerk ist in kunstgerechtem Verbande mit vollen Fugen auszuführen, es sind die einzelnen Ziegel in dem Mörtelbett dicht aneinander zu reihen. Die zu verwendenden Ziegel sind vor dem Vermauern tüchtig mit Wasser zu besprengen, und hat Unternehmer zu diesem Zweck das erforderliche Wasser ohne besondere Entschädigung zu beschaffen. Beim Zementmauerwerk sind die Steine sämtlich in Wasserkasten einzutauchen. Besondere Sorgfalt ist auf Herstellung der Widerlager-Gurtbogen und Gewölbe zu verwenden, es sind die Fugen stets zentral zu richten und die einzelnen Steine scharf zu bearbeiten. Die Rauchrohre für die Stubenöfen sind besonders vollfugig zu mauern und innen durchaus glatt zu putzen; in jedem einzelnen Zimmer ist für die Einmündung des Ofenrohrs in dem betreffenden Rauchrohr eine Öffnung zu lassen. — Die Innenwände der Rauchrohre sind sorgfältig vor abfallenden Mörtelresten zu schützen, und die Mörtelteile sind in geeigneten Zeitabschnitten aus den Rohrmündungen fortzunehmen. Nach Fertigstellung sind diese Rohre mit Kugeln und Besen sorgfältig ohne besondere Entschädigung zu reinigen. In derselben Weise sind die Luftabzugskanäle anzulegen.

§ 3. Der Deckenputz soll auf eine doppelte Rohrung aus mindestens einem Centimeter am Stammende starkem Rohr ohne Zusatz von Gips aufgetragen werden. Die Rohre dürfen höchstens um ihren eigenen Durchmesser von einander entfernt liegen. Die Decken-Putzfläche ist vollständig wagerecht und eben herzustellen und sauber abzufilzen. Der Wandputz soll bei scharfen Kanten und Ecken nach Wage und Lot nur 1 $^1/_2$ cm Stärke haben. — Ist infolge nicht lotrecht aufgeführten Mauerwerks ein stärkeres Auftragen von Mörtel beim Putzen notwendig, so soll der Unternehmer den Mehrbedarf an Mörtel nach der endgültigen Entscheidung der Bauleitung ersetzen. Das Ziehen der Gesimse erfolgt in Kalkmörtel ohne Gipszusatz, zu dem Ziehen sollen nur Schablonen aus Metall

und Latten mit absolut geraden angehobelten Kanten verwendet werden. Das Vormauern der Gesimse ist den Profilen entsprechend vorzunehmen, und zwar so, dass an den stärksten Ausladungen nicht mehr als $2\frac{1}{2}$ cm Mörtel aufgetragen werden braucht. Das Abziehen der Gesimse in trockenem Gips ist gänzlich auszuschliessen. Das Versetzen der Werkstücke hat in der Weise zu erfolgen, dass jedes Stück vor dem Vergiessen mit Mörtel reichlich mit Wasser begossen, bezw. getränkt wird, so dass dem hintergegossenen Mörtel nicht das Hydratwasser entzogen wird. Es ist beim Versetzen die grösste Sorgfalt zu beobachten, und sind namentlich alle vorspringenden Gesimse — Verdachungen — Pfeiler sowie auch die verblendeten Flächen vor jegliche Beschädigung zu sichern. Die Hülfeleistung des Steinmetzen beim Versetzen der Werkstücke, Treppen etc. bezieht sich nur auf das genaue Versetzen, nicht auf das Transportieren und Heben der Blöcke, sowie Vergiessen und Verankern derselben. Unternehmer hat alle bei der Bauausführung vorgeschriebenen polizeilichen Verfügungen strengstens zu beobachten und trägt hierfür allein die volle Verantwortung. Alle Putzarbeiten sind auf das sorgfältigste herzustellen, Ecken und Kanten müssen geradlinig und genau wage- und lotrecht sein, Gesimse und sonstige Profilierungen sauber und scharf hervortreten. Unebenheiten in den geputzten Flächen dürfen garnicht vorkommen. Das Vorhalten und Liefern von Schablonen sowie das Ziehen von Gesimsproben ist Sache des Unternehmers und wird nicht extra vergütet, auch sind eventuell Abänderungen an den Proben vorzunehmen, ohne besondere Vergütung. Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass das Einstemmen von Dübeln nicht in der Nähe von Rohren etc. stattfinden darf. Unternehmer hat sich vor Abgabe der Offerte von der Örtlichkeit des Bauplatzes, von den Zufuhrwegen, von den Materialienplätzen etc. genügend Kenntnis zu verschaffen, und können etwaige Einwendungen auf Erschwerung der Arbeiten von den örtlichen Verhältnissen herrührend keine Berücksichtigung finden. Die Plätze für Arbeiter und Materialienschuppen, für Aborte etc. werden dem Unternehmer von der Bauleitung angewiesen, und derselbe darf über andere Plätze nicht disponieren. Die eisernen Träger sind 50 cm breit, eine Ziegellänge tief und 8—10 Schicht hoch in Zementmörtel zu untermauern. Sämtliche Balken und Holzwerk ist erst nach dem Richten des Gebäudes gegen benachbarte Röhren vorschriftsmässig (in Dachziegel und Lehm) zu isolieren. Die Balkenköpfe sind trocken nach Angabe zu vermauern. Sollte das Bauwerk nicht im Laufe des Jahres vor Eintritt des Winters unter Dach gebracht werden, so ist das fertig gestellte Mauerwerk mittels einer Ziegelschicht und aufgetragenen Sand genau nach Angabe vor den Witterungseinflüssen zu schützen und bei Beginn der folgenden Bauperiode wieder zu beseitigen. Eine besondere Entschädigung für diese Arbeiten wird nicht gewährt.

c) Vertrag mit den Lieferanten und Handwerkern.

Zwischen dem Berliner Spar- und Baverein, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, ist nachstehender Vertrag mit . . . . auf Grund des am . . .ten . . . . . d. J. stattgehabten Anbietungsverfahrens vereinbart worden.

§ 1. . . . . . . übernimmt auf Grund der nachstehenden, von beiden Teilen unterschriebenen allgemeinen und besonderen Bedingungen, sowie des Anschlages . . . . .

§ 2. . . . . . . verpflichtet sich, mit der Ausführung der Arbeit sofort nach Abschluss des Vertrages zu beginnen und dieselbe so zu fördern, dass

die Erdarbeiten am . . .ten . . . . d J.
das Kellergeschoss „ . . .ten . . . . „ „
„ Erdgeschoss „ . . .ten . . . . „ „
„ I. Geschoss „ . . .ten . . . . „ „
„ II. „ „ . . .ten . . . . „ „
„ III. „ „ . . .ten . . . . „ „
„ IV. „ „ . . .ten . . . . „ „
„ Dachgeschoss „ . . .ten . . . . „ „

vollendet sind. Die Putzarbeiten, welche 8 Tage nach erfolgter Aufforderung zu beginnen sind, verpflichtet sich . . . . innerhalb eines Zeitraumes von . . . Wochen fertigzustellen. Sollten eintretender Frost oder anderweite Hindernisse die Arbeiten ohne Verschulden des . . . . verzögern, so rücken die obengenannten Termine um die Anzahl der Tage dieser Verzögerung hinaus.

§ 3. Der Preis der zu liefernden Gegenstände, in dem Zustande, in welchem sie mit dem Grund und Boden in dauernde Verbindung gebracht werden, ist festgesetzt auf Mk. . . . Die Vergütung für die alsdann noch mit denselben auszuführenden Arbeiten auf Mk. . . .

§ 4. Dieser Vertrag ist in zwei Exemplaren ausgefertigt und von beiden Teilen eigenhändig unterschrieben.

d) Mietvertrag.

Von den Unterschriebenen ist heute nachstehender Vertrag verabredet und geschlossen worden.

§ 1. Der Berliner Spar- und Bauverein, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, vermietet an sein Mitglied . . . . in dem ihm zugehörigen . . . . . . gelegenen Hause die Wohnung Nr. . ., bestehend aus folgenden, im . . . . befindlichen Räumen:

Zimmer,	1 Küche mit Speisekammer,
Kammer,	1 Korridor,
Laden,	1 Kloset,
Werkstatt,	

ferner in demselben Hause befindlich 1 Keller, 1 Bodenraum, sowie Mitgebrauch der Waschküchen, der Trockenböden und der Badestuben zum Zwecke der Benutzung als Wohnung für die Zeit vom . . .ten . . . . für eine jährliche Miete von . . . Mk. . . . Pf. buchstäblich . . . .

§ 2. Der Mieter verpflichtet sich, die Miete im Betrage von . . .Mk. . . .Pf. monatlich im voraus am ersten Sonntage jedes Monats dem Vermieter oder dessen Vertreter in einem vom Vermieter zu bestimmenden Hause in der Zeit von 10–1 Uhr zu bezahlen. Die verabsäumte oder nicht vollständige Bezahlung der Miete am Fälligkeitstage giebt dem Vermieter das Recht, vom Mieter die Räumung der Wohnung zu verlangen, der Mieter ist aber verpflichtet, noch vor der Räumung die volle Miete für das laufende Vierteljahr an den Vermieter zu zahlen, falls anderweitige Vermietung der Wohnung nicht stattgefunden hat. Sollte im Laufe dieses Vertrages eine neue, das Grundstück belastende Abgabe eingeführt werden, die vom Vermieter eingezogen wird, so verpflichtet sich der Mieter, nach Verhältnis der von ihm zu zahlenden Miete mit den übrigen Mietern des Hauses dazu beizusteuern und diesen Betrag gleichzeitig mit der Miete abzuführen.

§ 3. Der Mieter erkennt durch die Übernahme der Wohnung an, dass ihm dieselbe in gutem und brauchbarem Zustande, mit ganzen Thüren, Schlössern und dazu gehörigen Schlüsseln, mit ganzen Öfen, Feuerherden, Kochmaschinen, Küchenbrettern, Decken, Wänden, Tapeten, Fussböden, Fenstern u. s. w. übergeben ist, und verpflichtet sich, die Wohnung nebst Zubehör in diesem Zustande zu erhalten und bei der Räumung zurückzuliefern, sowie die Befestigungsmittel, als Nägel, Haken, Schrauben u. s. w., in Mauern und Holzwerk zu belassen. Es wird erwartet, dass der Mieter im Interesse des gemeinnützigen Zweckes die Wohnung in allen Stücken so behandelt, als wenn das Haus sein Eigentum wäre.

§ 4. Bauliche Veränderungen in der Wohnung oder deren Zubehör dürfen ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters nicht vorgenommen werden. Auf eine Entschädigung für angebrachte Verbesserungen in der Wohnung und deren Zubehör verzichtet der Mieter. Der Mieter muss sich die von dem Vermieter für notwendig oder zweckmässig erachteten Veränderungen und Ausbesserungen im und am Hause, auch in der Wohnung, zu jeder Zeit,

gleichviel, ob sie für ihn störend sind oder nicht, ohne Entschädigung gefallen lassen. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung gehörig zu lüften und heizen zu lassen, damit dieselbe möglichst gut erhalten werde, ferner muss der Mieter das Feuerungsmaterial in den Öfen gehörig ausbrennen lassen, bevor er dieselben fest verschliesst.

§ 5. Dem Vermieter oder dessen Beauftragten steht die Besichtigung der Wohnung in allen Teilen zur Revision frei. Die Besichtigung der Wohnung behufs anderweitiger Vermietung muss der Mieter sich nach erfolgter Kündigung in der Zeit von 10 Uhr morgens bis 6 Uhr abends gefallen lassen.

§ 6. Der Mieter darf kein anderes Gewerbe in der Wohnung betreiben, als er dem Vermieter angegeben hat. Er ist zur wahrheitsgetreuen Eintragung aller mit ihm ziehenden Angehörigen und von deren Gewerbe in die vorschriftsmässigen Anmeldezettel verpflichtet; bei falschen Angaben ist der Vermieter berechtigt, die Besitznahme der Wohnung zu verweigern oder die Räumung zu verlangen.

§ 7. Abvermietung ist in der Regel ausgeschlossen und nur in Ausnahmefällen mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters zulässig.

§ 8. Die Wohnung hat Wasser durch die öffentliche Wasserleitung. Der Mieter darf dieses Wasser nur zu seinem eigenen Bedarf gebrauchen. Auch darf dasselbe bei dem Gebrauch nicht verschwendet, sondern nur soweit, als es der Zweck erfordert, benutzt werden. Das Ausgussbecken, in welches keine übelriechenden Stoffe geschüttet werden dürfen, muss stets vor Überfüllung oder Verstopfung bewahrt, sowie der Raum unter demselben stets trocken gehalten werden; eine dennoch eintretende Verstopfung muss der Mieter sofort auf seine Kosten durch einen ihm vom Vermieter anzuweisenden Wasserleitungsarbeiter beseitigen lassen, und bevor dies geschehen, darf die Wasserleitung und der Ausguss nicht mehr gebraucht werden. Der Gebrauch der Wasserleitung und des Ausgusses ist auch dann einzustellen, wenn der Vermieter wegen anhaltenden Frostes denselben zu untersagen sich genötigt sieht. Wenn die Wasserleitung durch irgend einen Umstand unterbrochen oder auf einige Zeit entzogen wird, kann der Mieter, selbst wenn er sie zu seinem Gewerbe braucht, keinen Anspruch auf Entschädigung machen. Das Kloset hat der Mieter stets rein zu halten; dasselbe darf weder als Ausguss, noch zum Ausschütten von Müll und Abfällen, Lumpen und solchen Gegenständen, die eine Verstopfung herbeiführen können, benutzt werden. Tritt eine Verstopfung ein, so muss der Mieter solche auf seine Kosten durch einen ihm vom Vermieter anzuweisenden Wasserleitungsarbeiter sofort beseitigen lassen; der Mieter und seine Angehörigen dürfen das Kloset, solange es verstopft ist, nicht benutzen; ebenso ist jede Benutzung des Klosets verboten, wenn es einfrieren sollte. Der Mieter hat darauf zu achten, dass das Zuleitungswasser nicht durch fortwährendes Laufen verschwendet wird, und hat, wenn dies eintritt, dem Hausverwalter davon sofort Anzeige zu machen.

§ 9. Zur Erhaltung der gemeinschaftlichen Hausordnung sind nachfolgende Bestimmungen zu beachten:

1. Müll, Glas, Scherben, Küchenabfälle und unreine Flüssigkeiten dürfen nur an den dazu bestimmten Ort hingeschüttet werden; Küchenabfälle u. s. w. dürfen in der Küche nicht länger als einen Tag aufbewahrt werden.

2. Das Zerkleinern des Brennmaterials darf nur auf dem dazu bestimmten Platze des Hofes vorgenommen werden.

3. Verunreinigungen, welche durch irgend eine Handlung des Mieters herbeigeführt werden, hat derselbe sofort zu beseitigen.

4. Auf dem Hofe, den Fluren, Treppen, Kellergängen und in sonstigen zum gemeinschaftlichen Gebrauche bestimmten Räumlichkeiten darf nichts aufgestellt werden.

5. Das Waschen und Trocknen der Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet, ebensowenig dürfen die Balkons, Galerieen oder Fenster zum Wäschetrocknen oder Sonnen der Betten benutzt werden. Das Waschen ist nur in der Waschküche und das Trocknen nur auf den Trockenböden gestattet. Die Benutzung der Waschküche und des Trockenbodens

findet in der Reihenfolge der Anmeldungen statt. Ein Wechsel der von den Mietern angemeldeten Zeiten für Benutzung der Waschküche und des Trockenbodens kann nur mit Genehmigung des Hausverwalters geschehen. Nach gemachtem Gebrauche muss alles gehörig gereinigt und gescheuert und der Schlüssel sogleich dem Hausverwalter eingehändigt werden.

6. Jeder Mieter hat das Recht, eine Badestube eine Stunde lang zu benutzen, sobald eine solche frei ist. Sind die Badestuben besetzt, so kann die Benutzung nur in der Reihenfolge der Meldungen stattfinden. Nach erfolgter Benutzung der Badestube muss alles gehörig gereinigt und der Schlüssel sogleich dem Hausverwalter eingehändigt werden.

7. Die nötige Achtsamkeit auf Licht und Feuer ist die Pflicht eines jeden Mieters. Es darf daher niemand mit brennendem Licht, ohne dass dasselbe sich in einer Laterne befindet, auf den Boden, den Hof und in den Keller gehen. Asche darf weder in der Wohnung, noch auf dem Boden oder im Keller aufbewahrt werden, sondern dieselbe muss, nachdem sie gehörig mit Wasser gedämpft worden ist, an den dazu bestimmten Ort geschüttet werden.

8. Haustiere irgend welcher Art zu halten, ist nur mit Genehmigung des Vermieters gestattet.

9. Schilder dürfen ohne Genehmigung des Vermieters nicht angebracht werden.

Von den Mietern wird erwartet, dass sie den vom Vermieter eingesetzten Hausverwalter in der Aufrechterhaltung der Hausordnung unterstützen.

§ 10. Die Kosten für den zu diesem Vertrage und dessen Verlängerung erforderlichen Stempel trägt der Mieter.

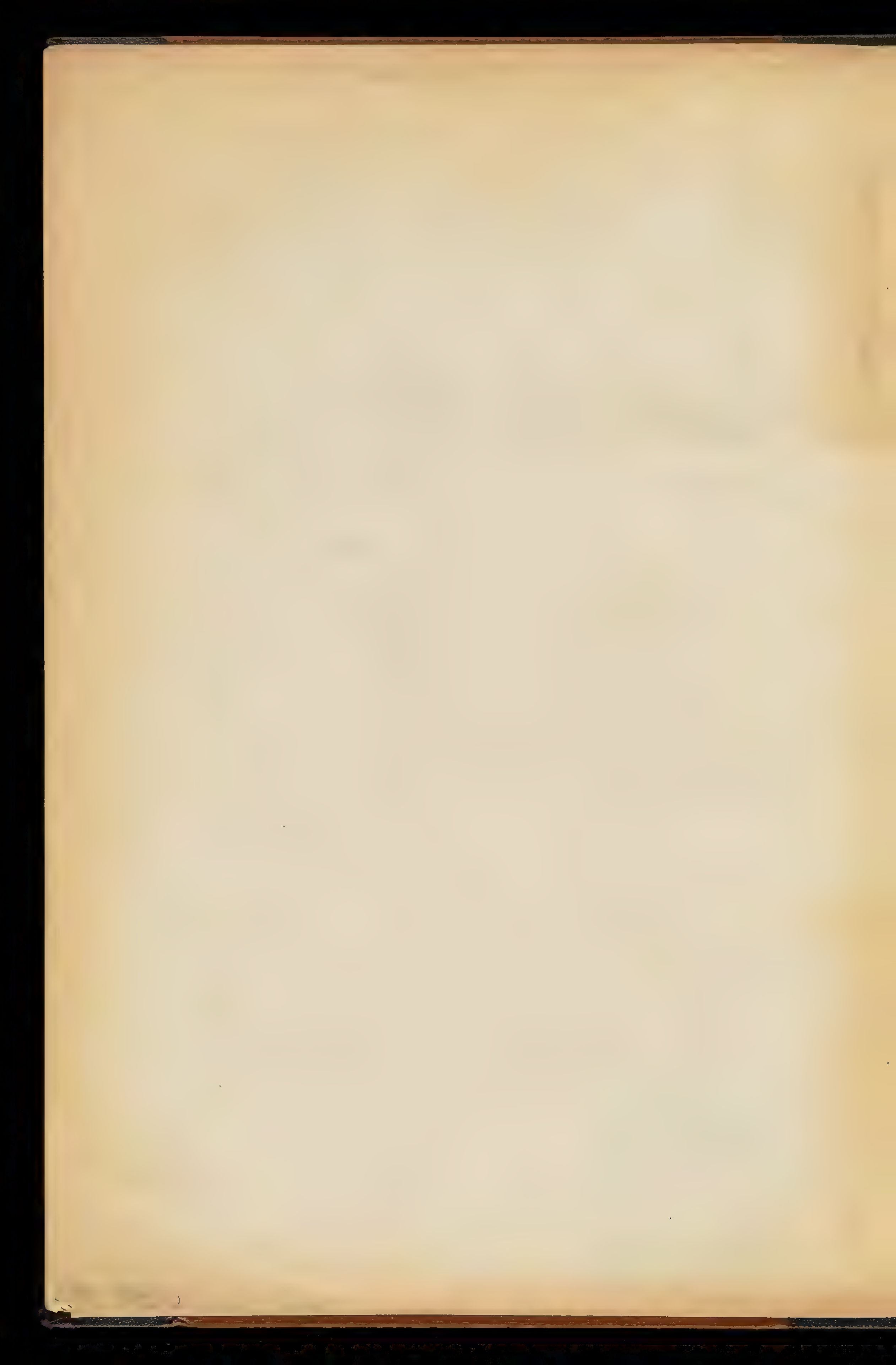
§ 11. Der Mieter darf die Rechte aus diesem Vertrage an niemand ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters abtreten.

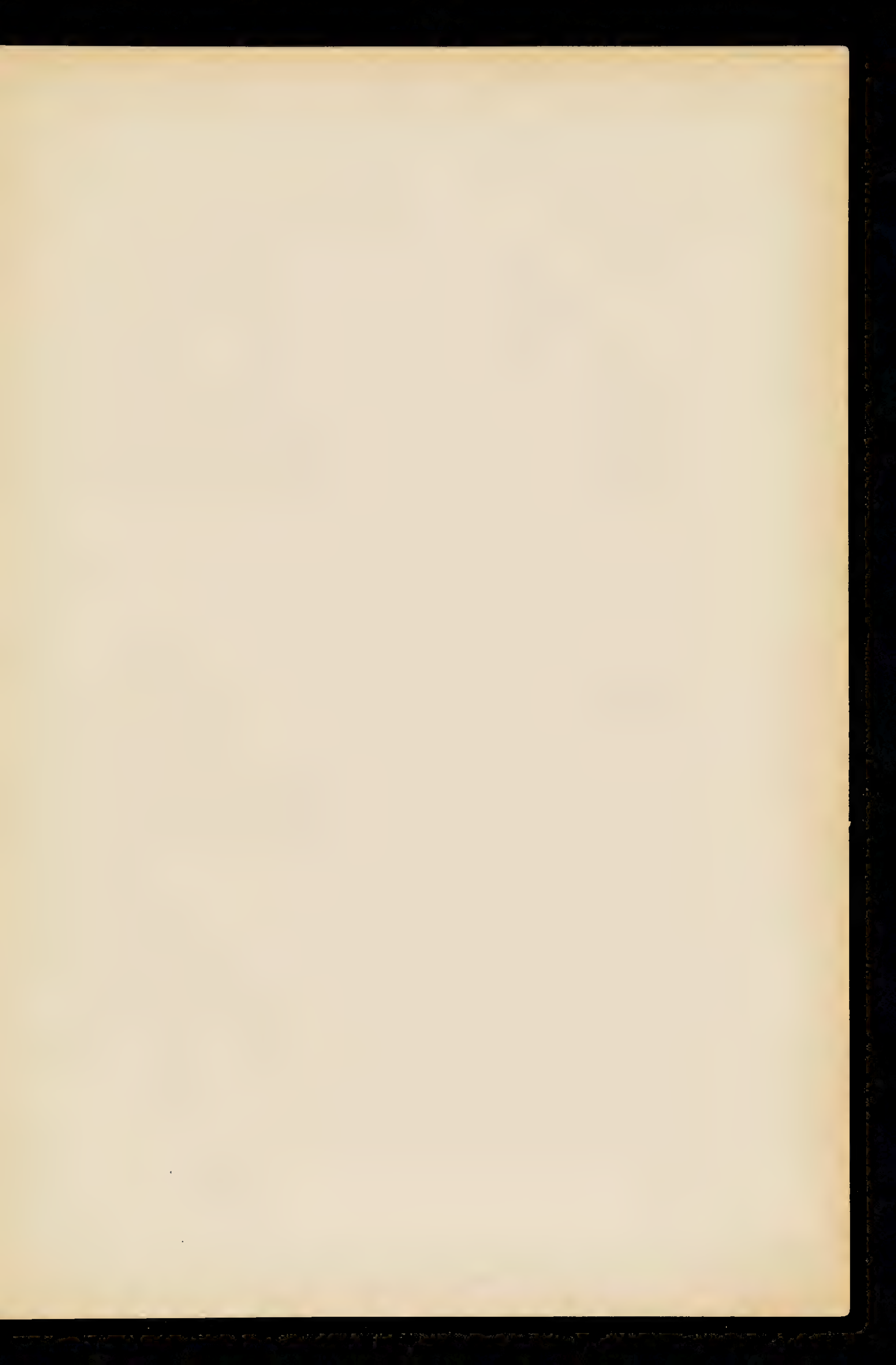
§ 12. Vom Mieter muss dieser Vertrag spätestens drei Monate vor Ablauf desselben durch eingeschriebenen Brief gekündigt werden; anderenfalls ist der Vertrag auf ein halbes Jahr verlängert. Vom Vermieter darf derselbe solange nicht gekündigt werden, als der Mieter Mitglied des Berliner Spar- und Bauvereins, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht ist und alle Bestimmungen dieses Vertrages befolgt. Nach dem Austritt des Mieters aus der Genossenschaft oder nach seinem Ableben endigt dieser Vertrag, mangels anderer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und den Hinterbliebenen, mit dem Schluss des nächsten Vierteljahres. Durch den Eintritt eines Erben in die Genossenschaft erwirbt derselbe das Recht, in diesen Vertrag einzutreten, nach Massgabe dieses Vertrages; das Gleiche gilt für die Witwe, auch wenn sie nicht Erbin ist. Sind mehrere Interessenten vorhanden, so geht die Witwe vor; im übrigen entscheidet das Loos. Die Interessenten haben binnen vier Wochen nach dem Todesfall zu erklären, ob sie das Eintrittsrecht geltend machen wollen.

§ 13. Wird dieser Vertrag von seiten des Mieters nicht in allen seinen Teilen erfüllt, so ist der Vermieter berechtigt, Räumung der Wohnung zu verlangen.

§ 14. Auf Anrufen einer Partei sucht ein Schiedsgericht eine Einigung herbeizuführen. Die Vorschriften über die Bildung des Schiedsgerichts und dessen Verfahren werden von dem Aufsichtsrate des Berliner Spar- und Bauvereins, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, geregelt.

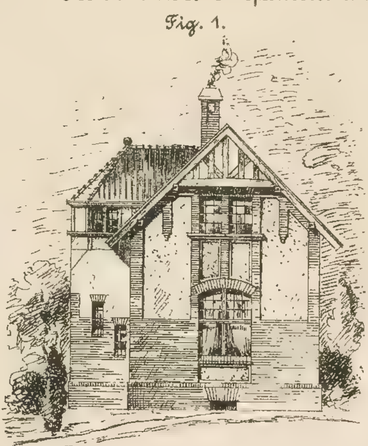
Druck von Gebr. Unger in Berlin, Bernburgerstr. 30.





Freistehendes Einfamilienhaus. Höchster Farbwerke in Höchst a. M.

Fig. 1.



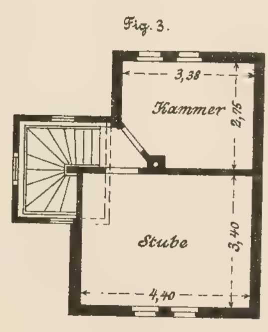
Vorderansicht. Entwurf von Prof. A. Messel.

Fig. 2.



Hinteransicht. Entwurf von Prof. A. Messel

Fig. 3.



Obergeschoss.

Fig. 4.

2,25
Küche
2,75
Stube
3,40
4,40

Erdgeschoss.

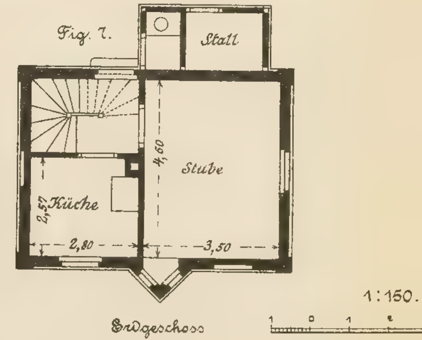
Freistehendes Einfamilienhaus. Höchs

Fig. 5.



Vorderansicht. Entwurf von Prof. A. Messel.

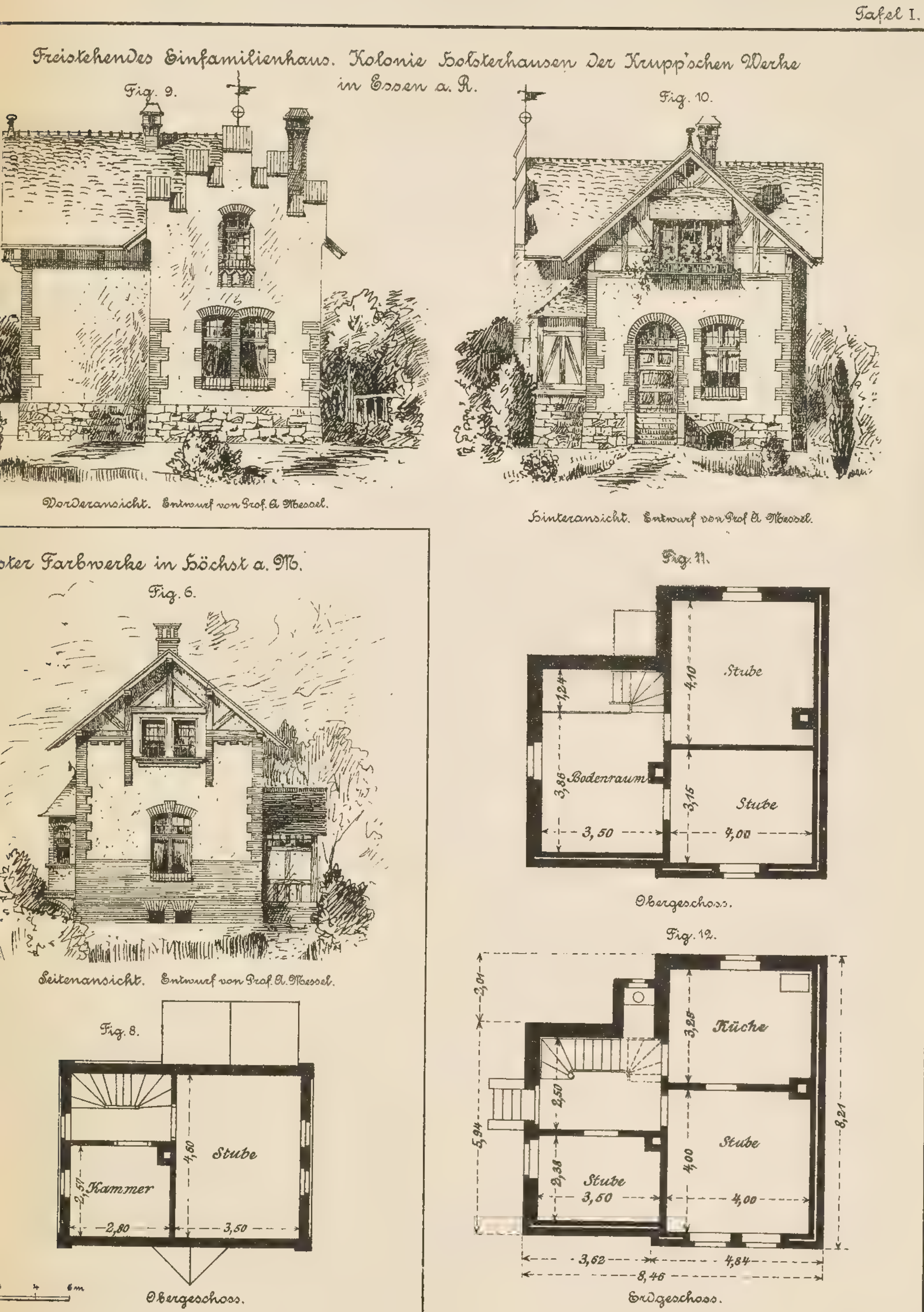
Fig. 7.



Erdgeschoss

1:150.

Verlag von Robert Oppenheim (Gustav Schmidt) Berlin.



Vorderansicht. Entwurf von Prof. A. Messel.

Hinteransicht. Entwurf von Prof. A. Messel.

Seitenansicht. Entwurf von Prof. A. Messel.

Obergeschoss.

Obergeschoss.

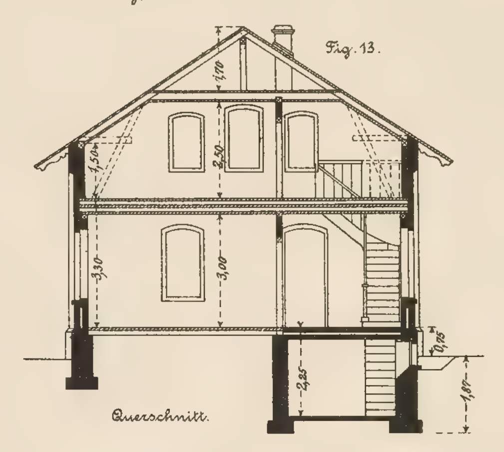
Erdgeschoss.

Photolith. d. lith. Anst. u. Steindr. v. C. L. Keller. Berlin S.



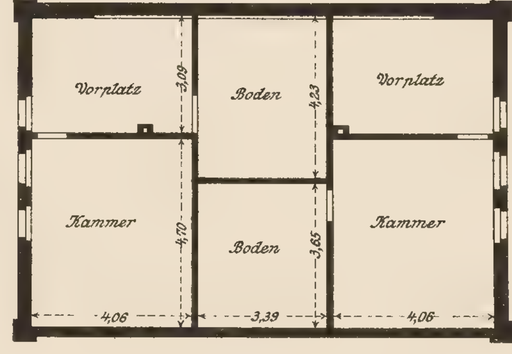
Doppelhaus mit Einfamilienwohnungen. Königliche Eisenbahnverwaltung, Arbeiterkolonie bei Osnabrück.

Fig. 13.



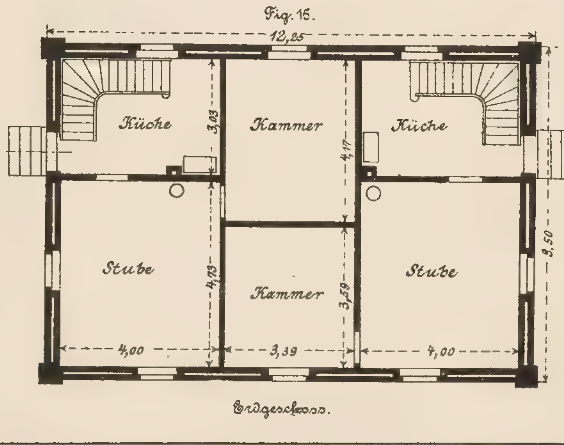
Querschnitt.

Fig. 14.



Dachgeschoss.

Fig. 15.



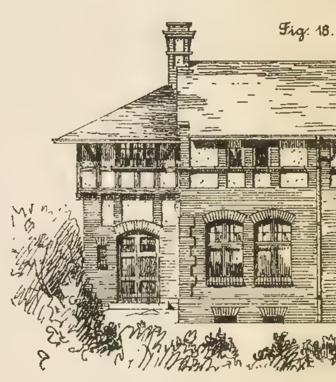
Erdgeschoss.

Doppelhaus mit Ein



Seitenansicht. (Entwurf

Fig. 18.



Vorderansicht. (Entw

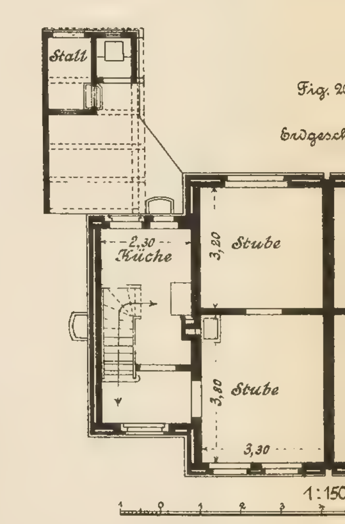


Fig. 2

Erdgesch

Verlag von Robert Oppenheim (Gustav Schmidt) Berlin.

familienwohnungen. Arbeiterkolonie der Howaldtswerke in Districtsdorf bei Kiel.

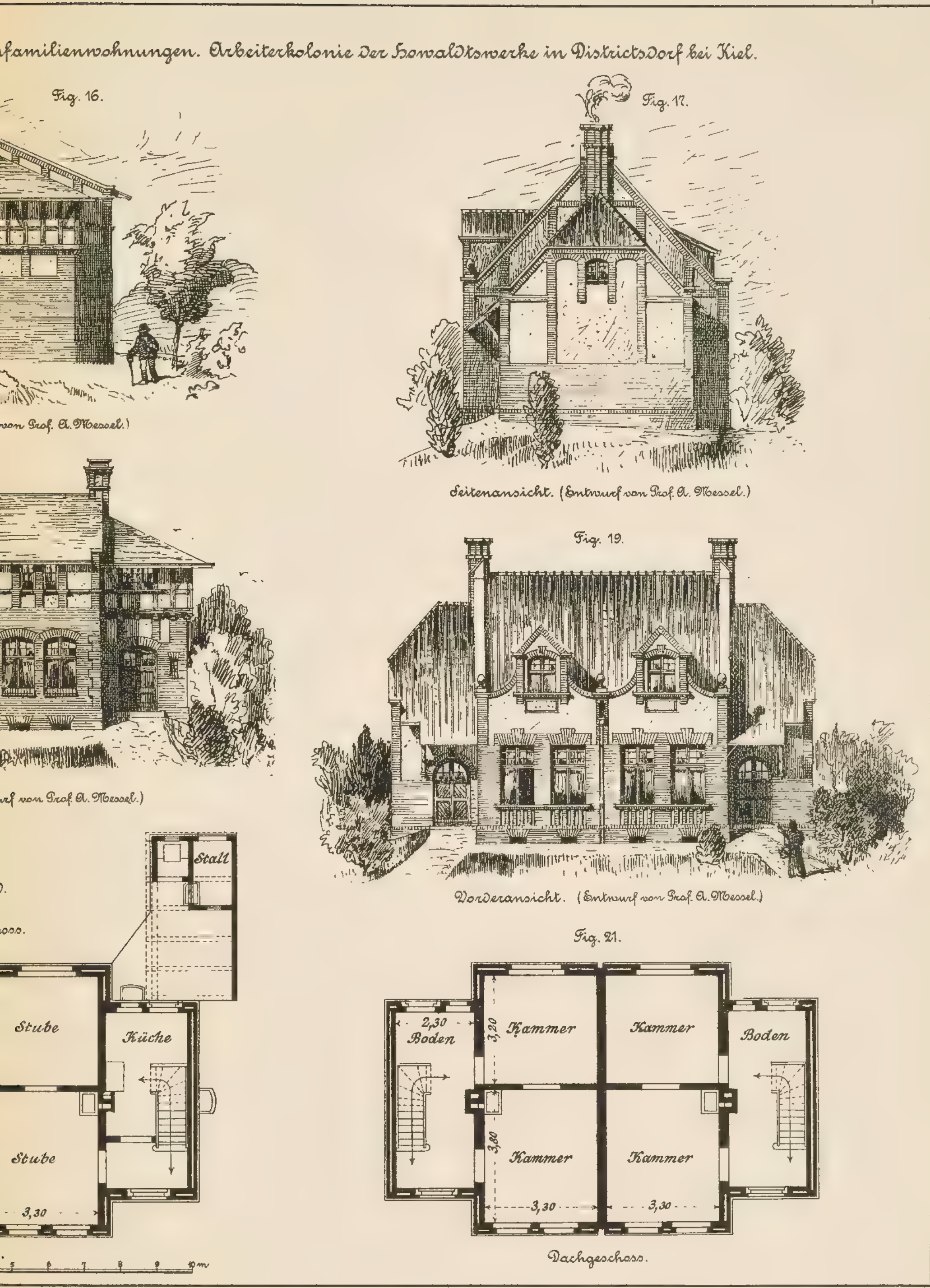


Fig. 16.

von Prof. A. Messel.)

Fig. 17.

Seitenansicht. (Entwurf von Prof. A. Messel.)

rf von Prof. A. Messel.)

Fig. 19.

Vorderansicht. (Entwurf von Prof. A. Messel.)

oss.

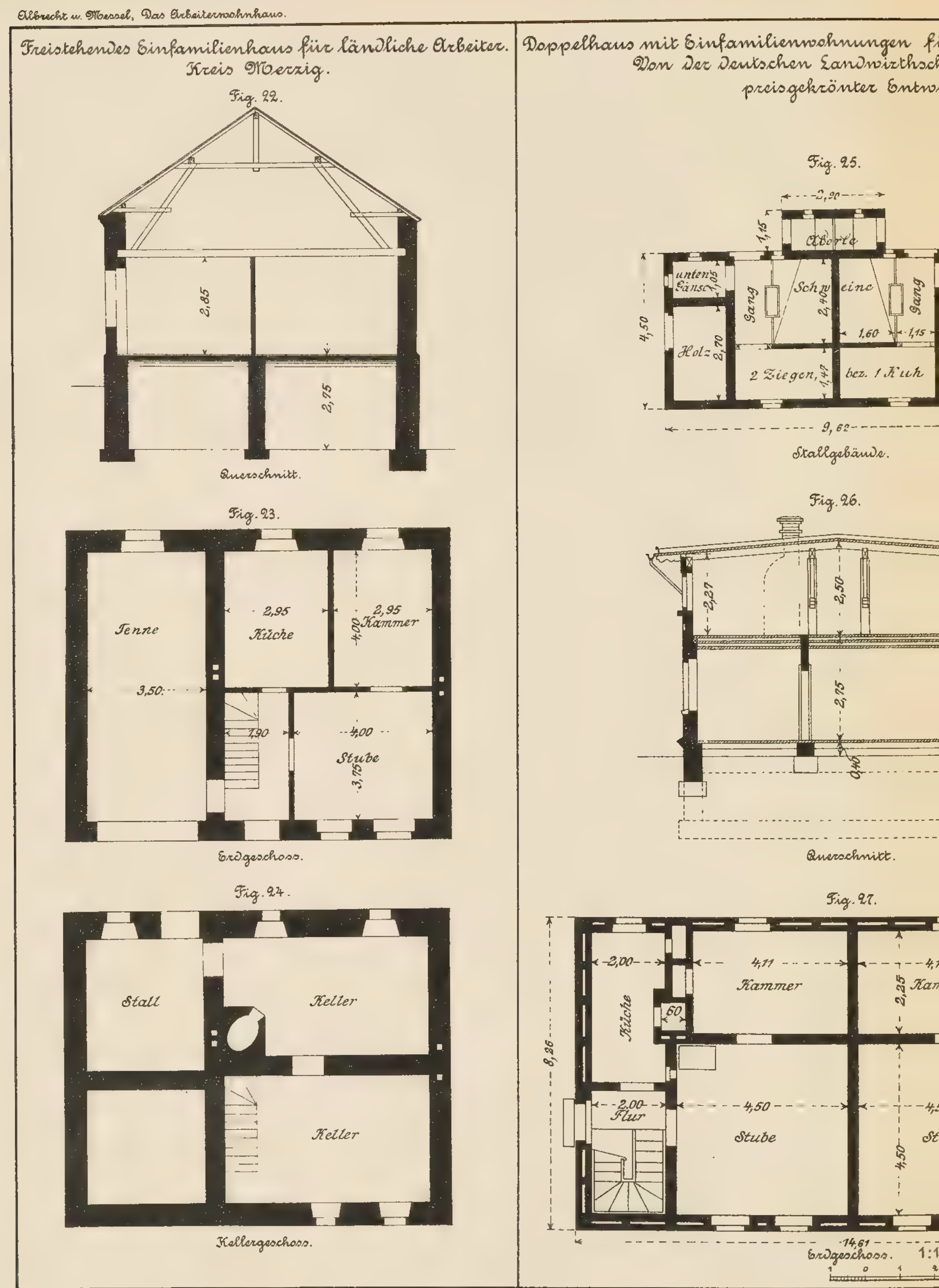
Fig. 21.

Dachgeschoss.

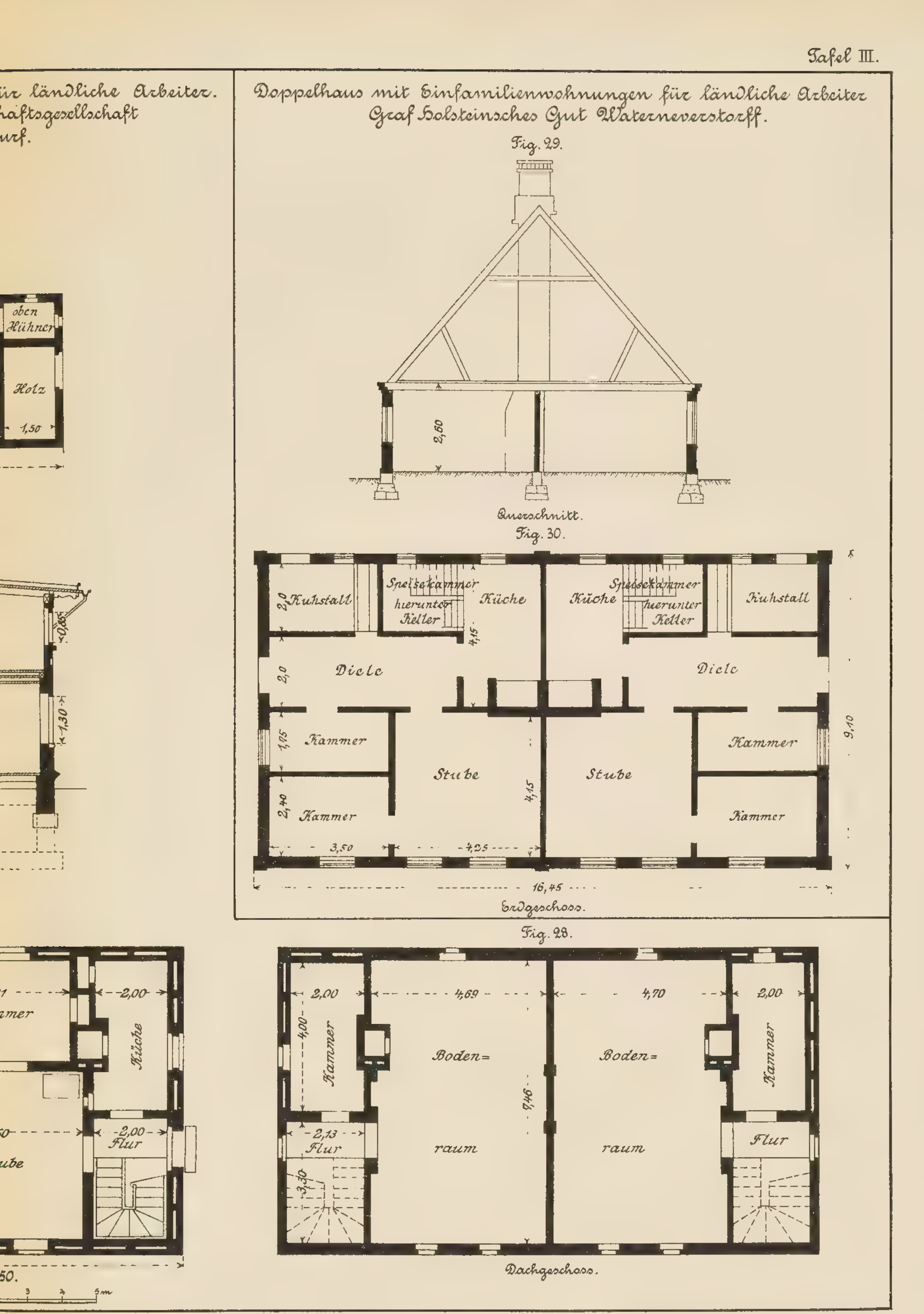
Photolith. d. lith. Anst. u. Steindr. v. C. L. Keller. Berlin S.







Verlag von Robert Oppenheim (Gustav Schmidt) Berlin.



Photolith. d. lith. Anst. u. Steindr. v. C. L. Keller. Berlin S.

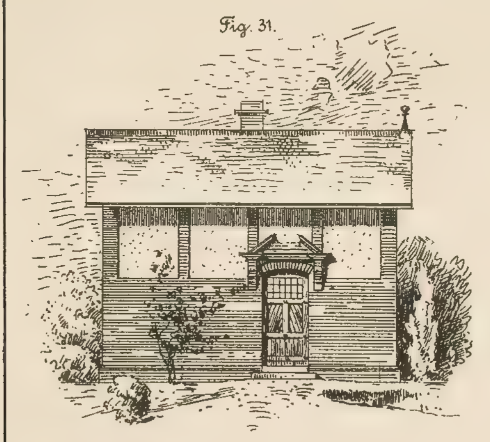




Reihenhaus mit Einf

Arbeiterkolonie Marienthal der Harb

Fig. 31.



Seitenansicht des Eckgebäudes.
(Entwurf von Prof. A. Messel.)

Fig. 32.



Vorderansicht des Eckgebäudes.
(Entwurf von Prof. A. Messel.)

Fig. 35.

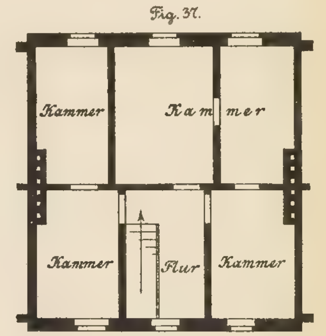
Kammer

Boden

Flur

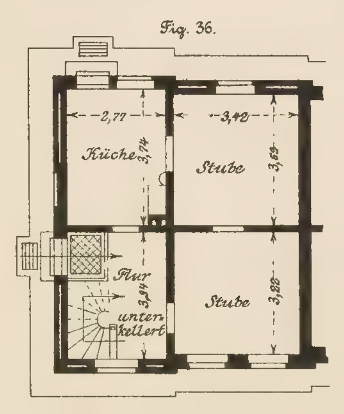
Dachgeschoss des Eckgebäudes.

Fig. 37.



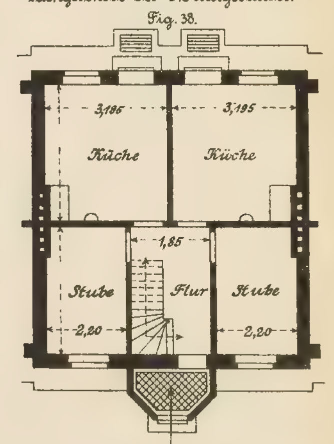
Dachgeschoss des Mittelgebäudes.

Fig. 36.



Erdgeschoss des Eckgebäudes.

Fig. 38.



Erdgeschoss des Mittelgebäudes.

1 :

…amilienwohnungen.

…urger Gummi - Kamm - Kompagnie.

Fig. 33.



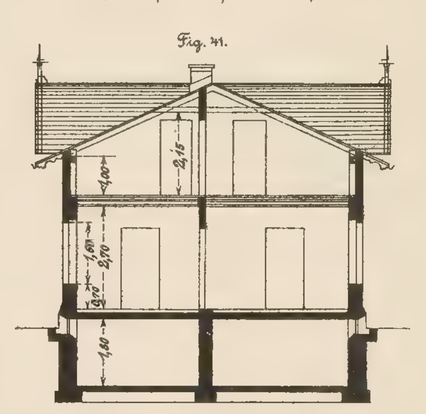
Vorderansicht des Mittelgebäudes.
(Entwurf von Prof. A. Messel.)

Fig. 34.



Vorderansicht des Verbindungsbaues.
(Entwurf von Prof. A. Messel.)

Fig. 39.

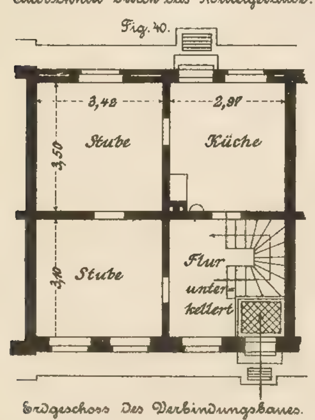


Querschnitt durch das Mittelgebäude.

Fig. 41.

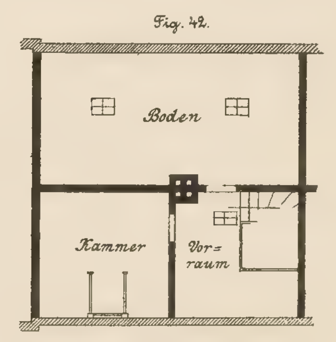
Querschnitt durch den Verbindungsbau.

Fig. 40.



Erdgeschoss des Verbindungsbaues.

Fig. 42.



Dachgeschoss des Verbindungsbaues.

150.

Photolith. d. lith. Anst. u. Steindr. v. C. L. Keller Berlin S.

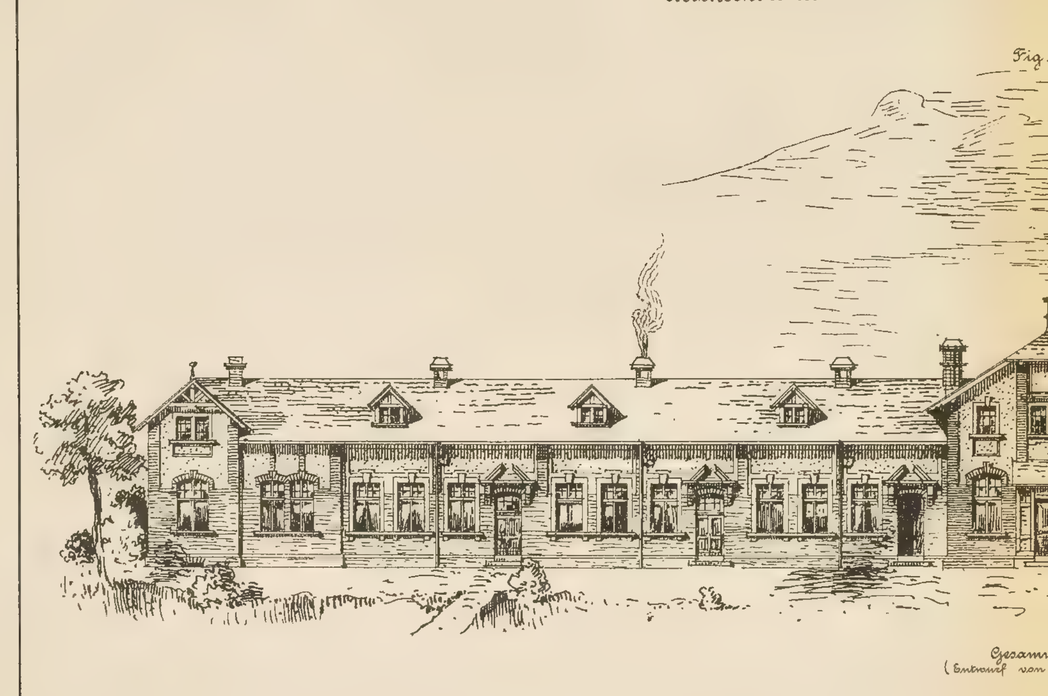




Reihenhaus mit Einf

Arbeiterkolonie Marienthal der Harb

Fig.

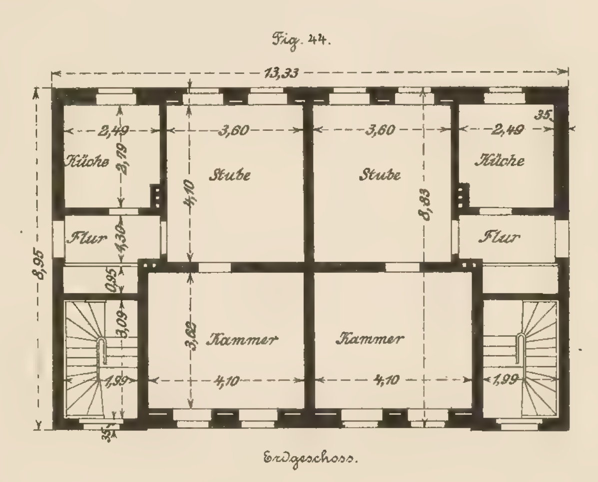


Gesamm

(Entwurf von

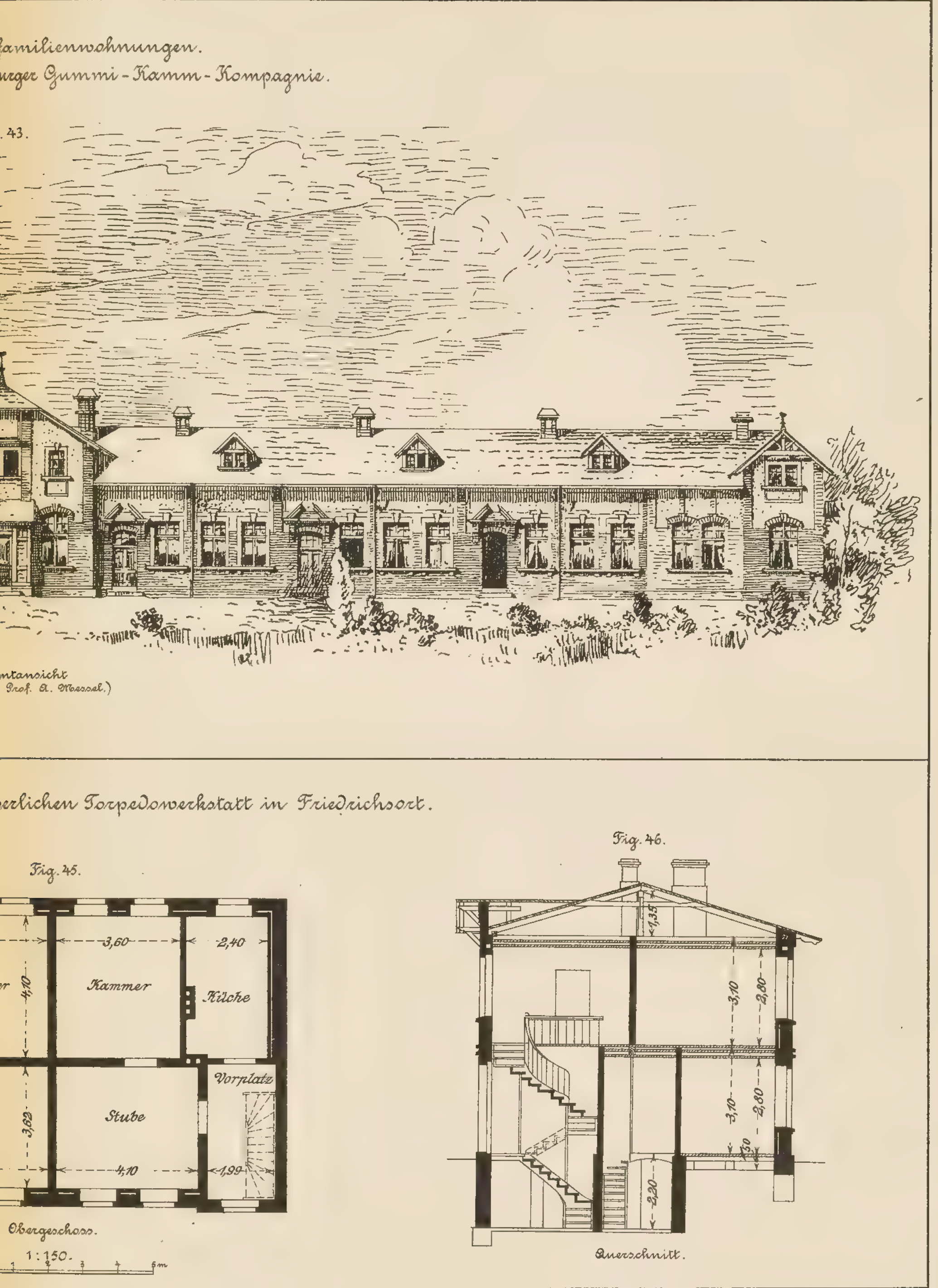
Vierfamilienhaus. Arbeiterkolonie der Kais

Fig. 44.



Erdgeschoss.

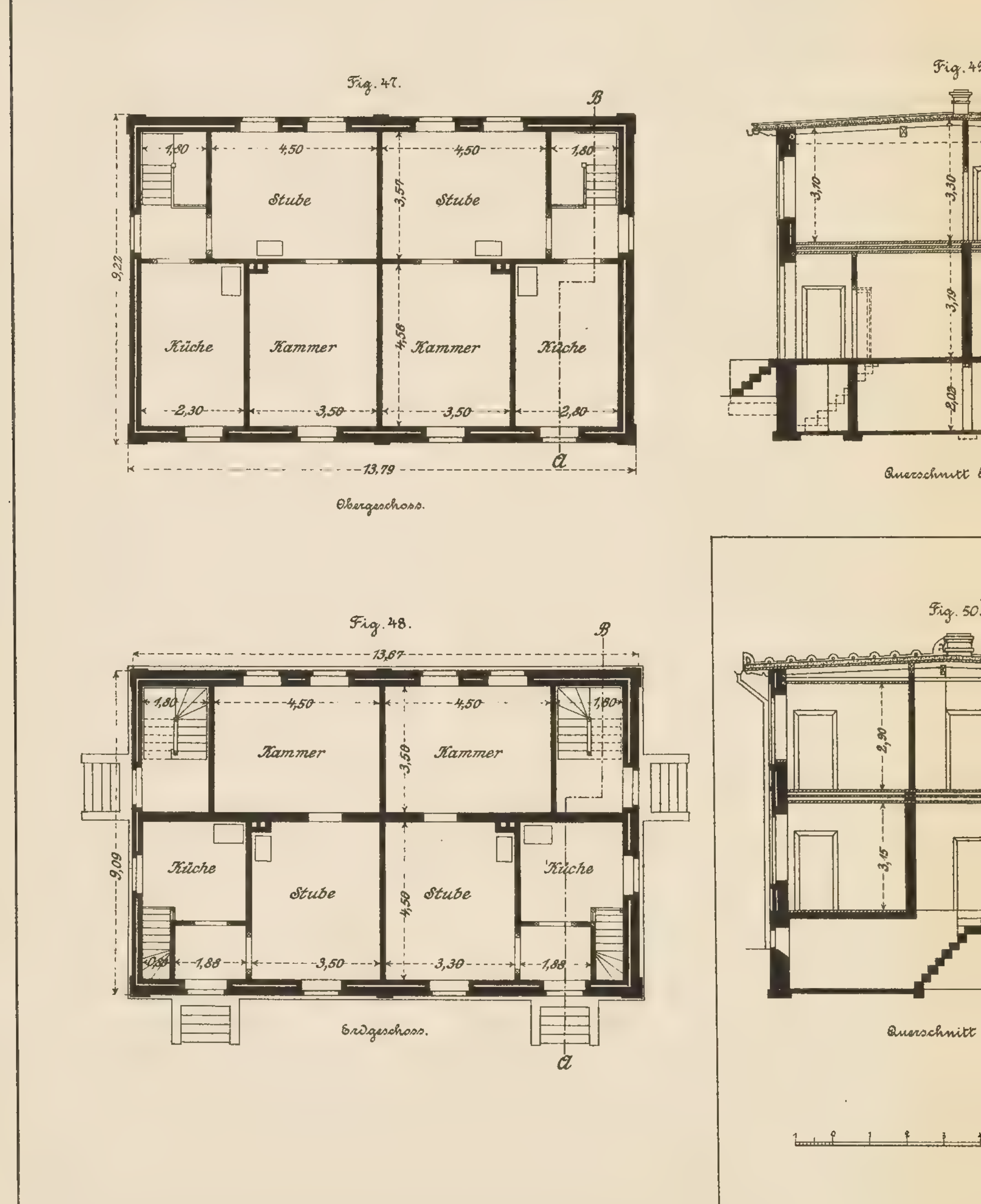
Verlag von Robert Oppenheim (Gustav Schmidt) Berlin.



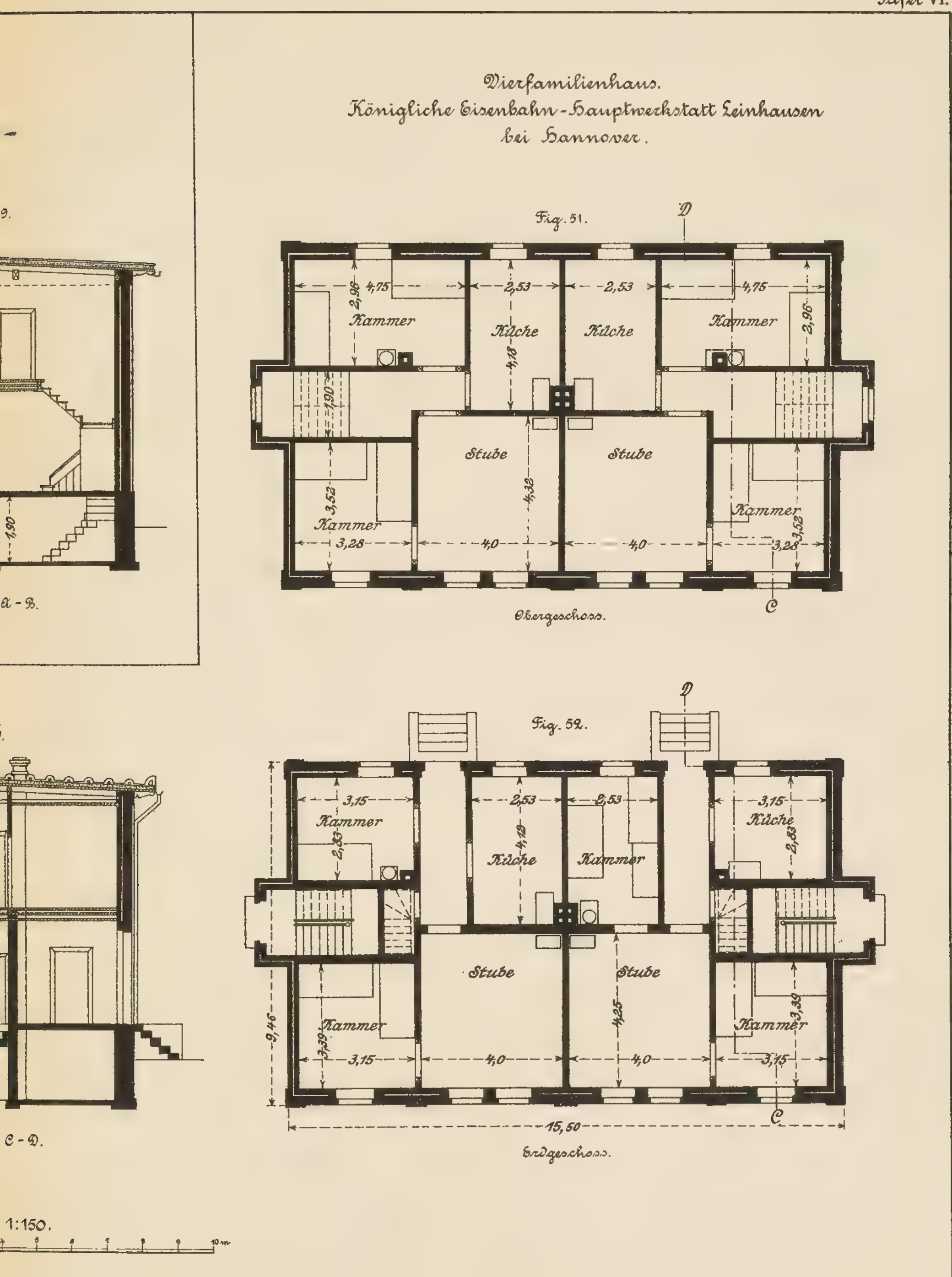
Photolith. d. lith. Anst. u. Steindr. v. C. L. Keller Berlin S.







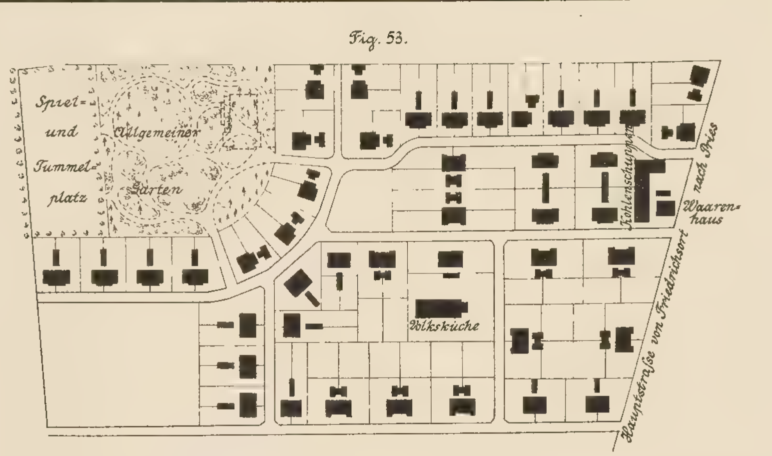
Verlag von Robert Oppenheim (Gustav Schmidt) Berlin.



Photolith. d. lith. Anst. u. Steindr. v. C. L. Keller, Berlin S.



Fig. 53.



Lageplan der Arbeiterkolonie der Kaiserlichen Torpedowerkstatt in Friedrichsort.



Lageplan

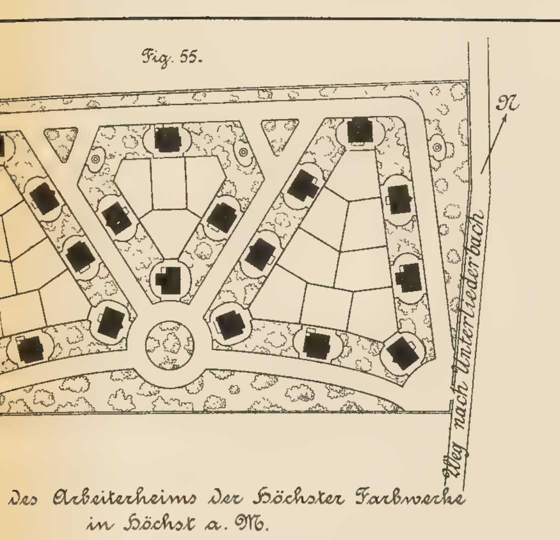
Fig. 54.

Grün-Straße
Bruch-Straße
Oeffentl. Anlagen
Marktplatz
Hobeisen-Straße

Lageplan der Arbeiterkolonie Holsterhausen der Krupp'schen Werke in Essen a. R.

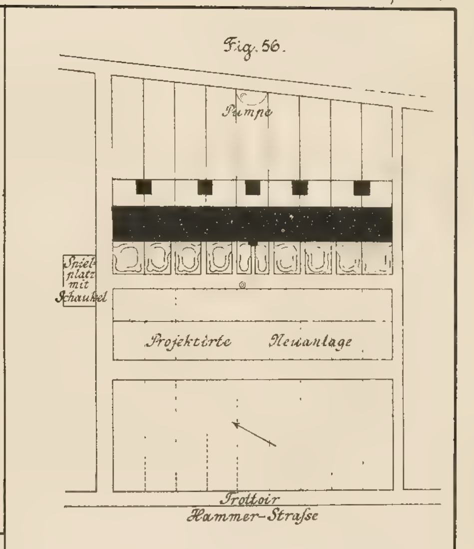
Verlag von Robert Oppenheim (Gustav Schmidt) Berlin.

Fig. 55.



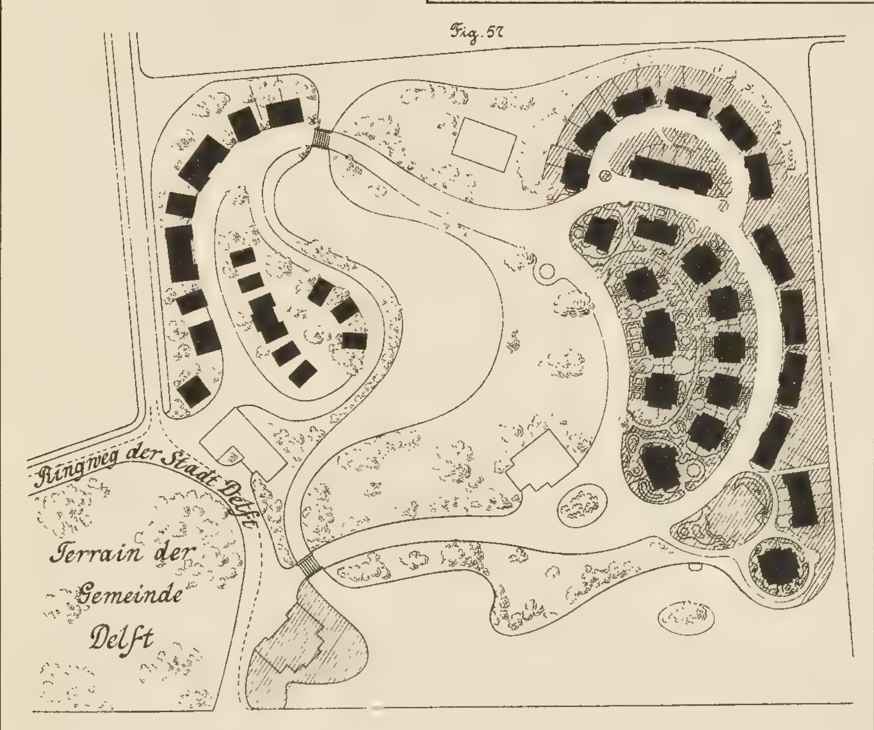
des Arbeiterheims der Höchster Farbwerke in Höchst a. M.

Fig. 56.



Lageplan der Reihenhäuser in der Arbeiterkolonie Marienthal der Harburger Gummi-Kamm Kompagnie.

Fig. 57

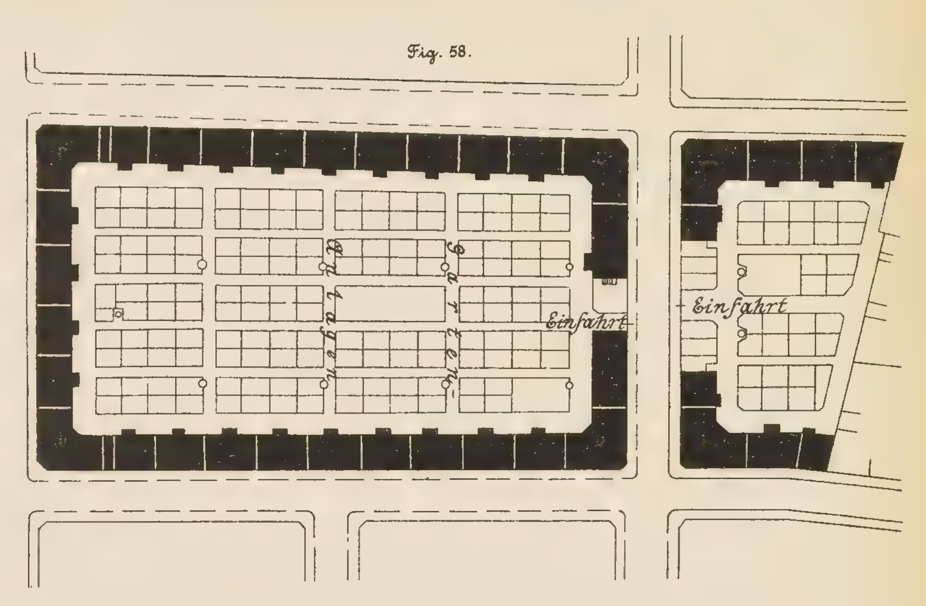


Lageplan der Kolonie „Agnetapark" der Niederländischen Presshefe- und Spiritusfabrik in Delft.

Photolith. u. lith. Anst. u. Steindr. v. C. L. Keller Berlin S.

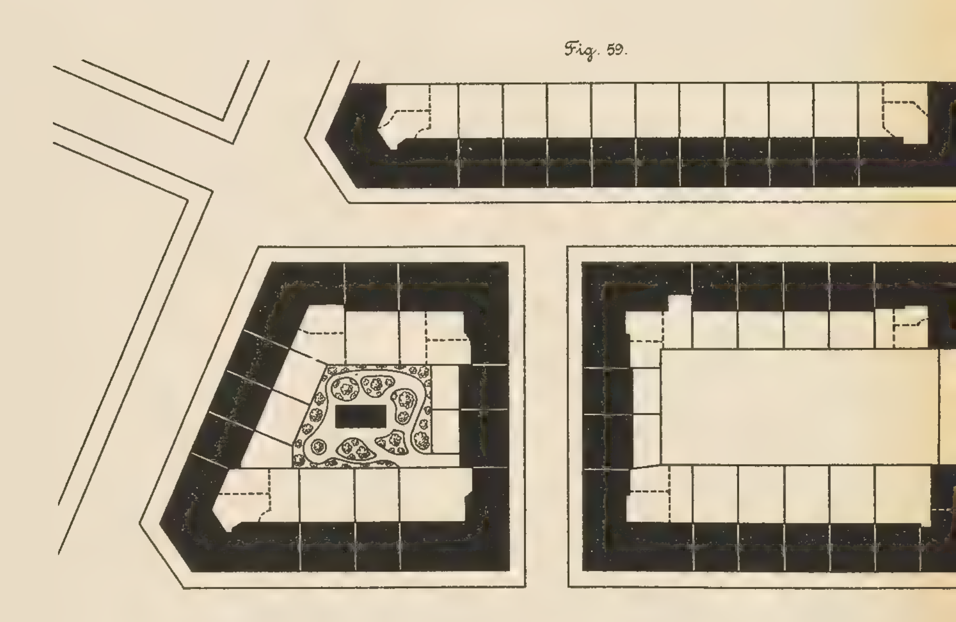


Fig. 58.



Häuserblock des Vereins für Erbauung billiger Wohnungen in Leipzig Lindenau.

Fig. 59.



Häuserblock der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft in der Buchholzer Strasse

Verlag von Robert Oppenheim (Gustav Schmidt) Berlin.

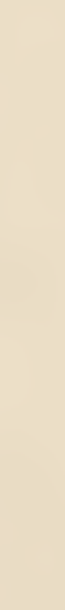
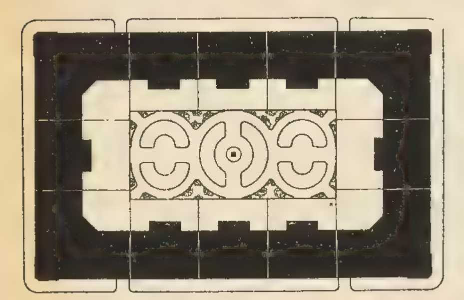
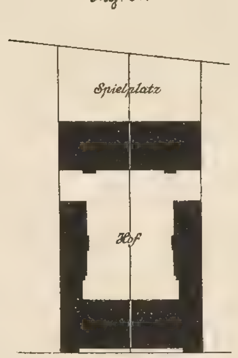


Fig. 60.



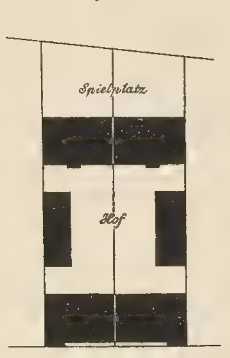
Entwurf zur Bebauung eines Dresdener Baublocks nach F. W. Richter.

Fig. 61.



Ausgeführte Anlage.

Fig. 62.



Verbesserter Entwurf.

Häusergruppe des Berliner Spar- und Bauvereins in der Sickingenstrasse.

Fig. 63.

18,80

18,80

Garten

16,00

Entwurf zur Bebauung eines Berliner Baublocks nach Weisbach – Messel.

Photolith. d. lith. Anst. u. Steindr. v. C. L. Keller. Berlin S.

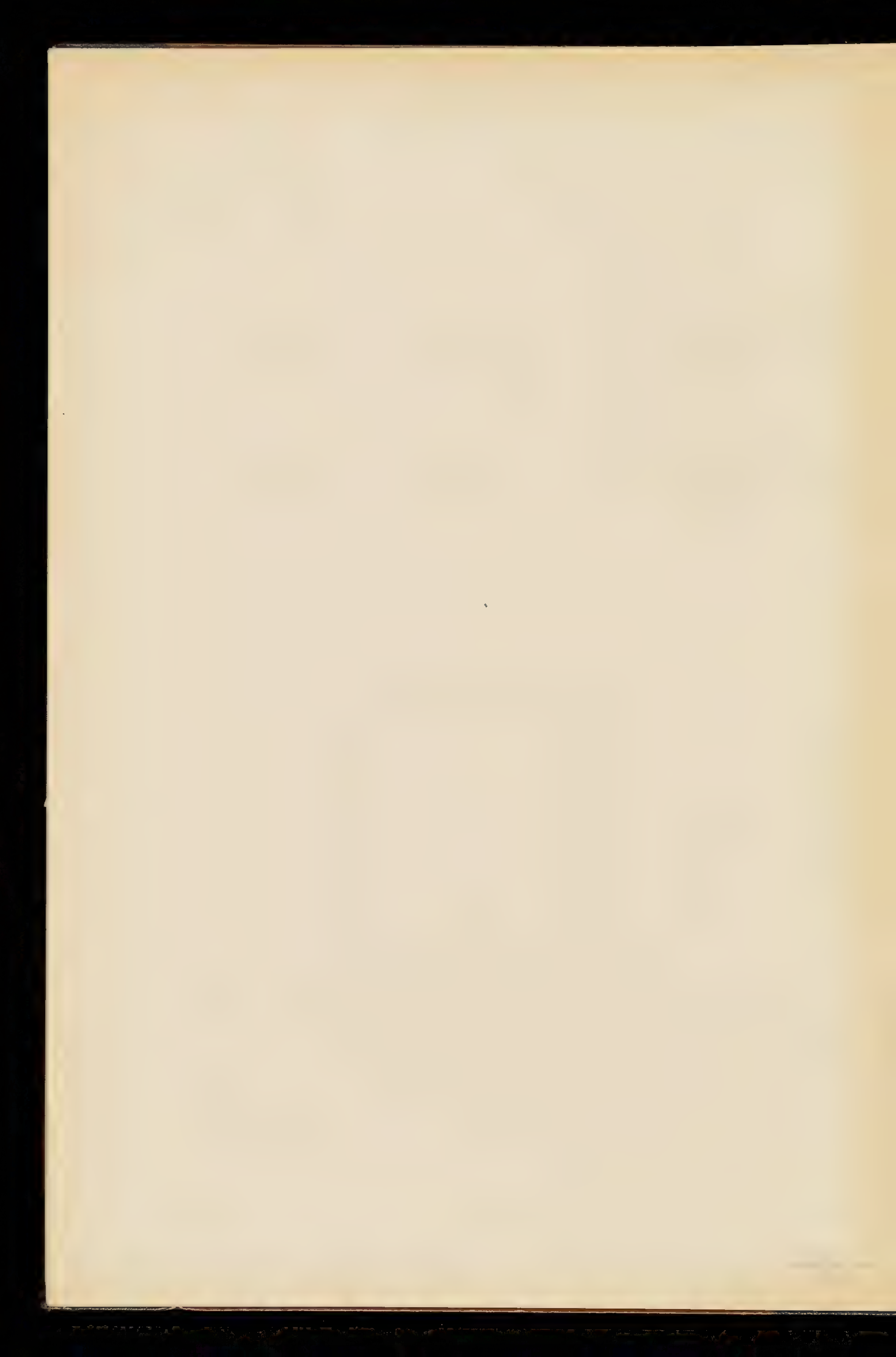




Fig. 64.

Entwurf zur Bebauung eines Dr…

Fig. 65.

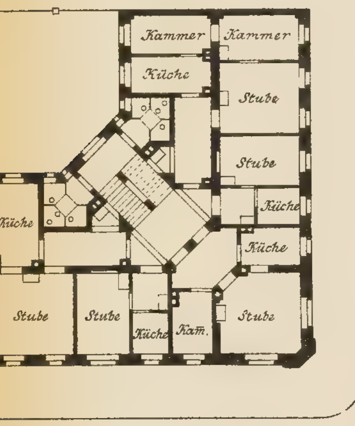
Obergeschoss.

Fig. 66.

Erdgeschoss.

Häusergruppe der Dresdener gemeinnützigen Baugesellschaft.

Verlag von Robert Oppenheim (Gustav Schmidt) Berlin.



...geschoss.
...resdener Baublocks nach F. W. Richter

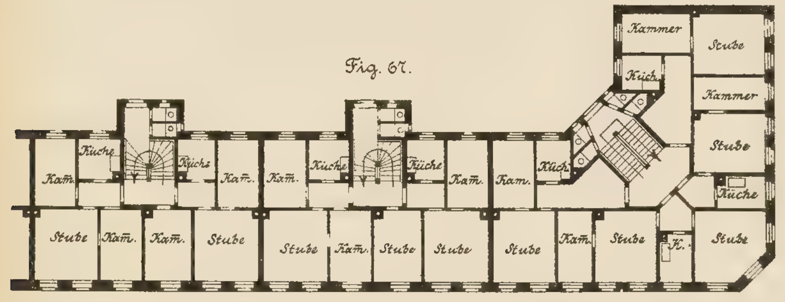


Fig. 67.

Obergeschoss.

Häusergruppe des Vereins für Erbauung billiger Wohnungen in Leipzig-Lindenau.

Fig. 68.

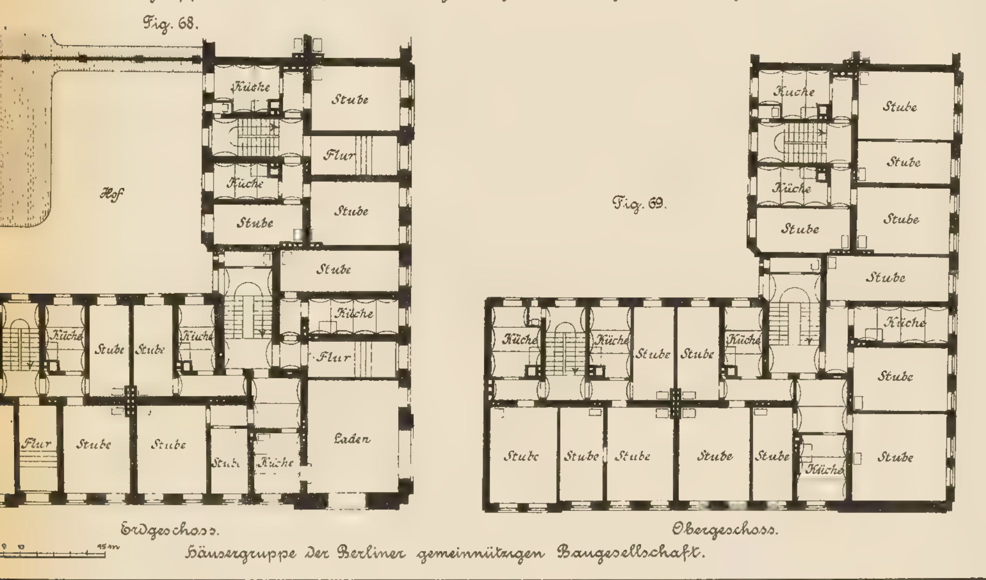


Fig. 69.

Erdgeschoss.

Obergeschoss.

Häusergruppe der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft.

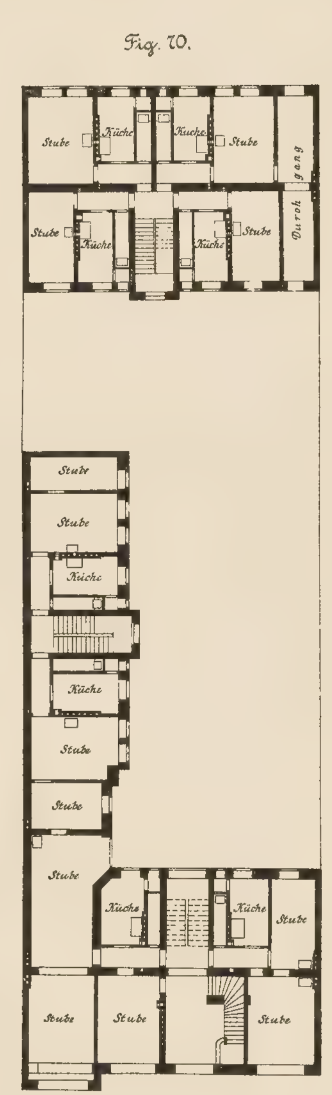
Photolith. d. lith. Anst. w. Steindr. v. C. L. Keller. Berlin S.





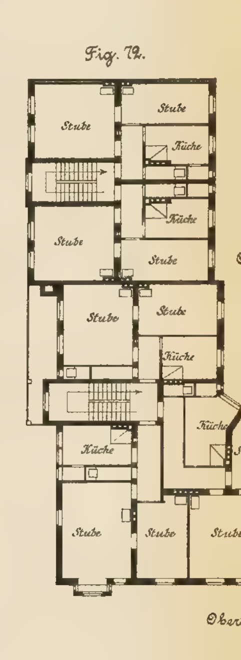
Entwürfe zur Bebauung von Berlin

Fig. 70.



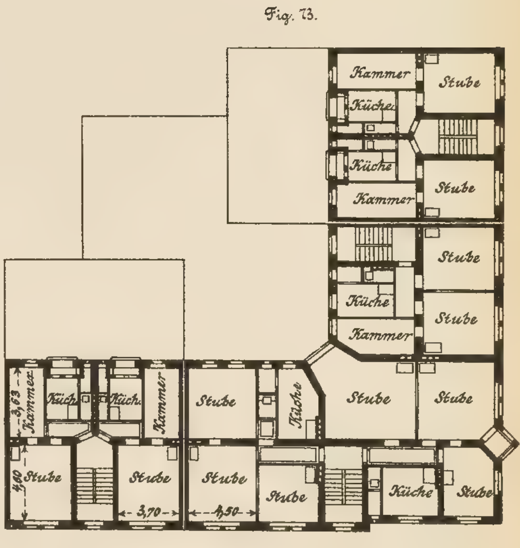
Erdgeschoss.
Wohnhaus des Berliner Spar- und Bauvereins in der Sickingenstrasse.

Fig. 72.



Ober

Fig. 73.



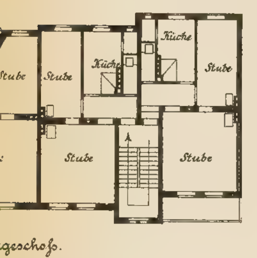
Erdgeschoss.
Entwürfe zur Bebauung eines Terrains im

1:350

Verlag von Robert Oppenheim (Gustav Schmidt) Berlin.

...ner Grundstücken von Prof. A. Messel.

Entwurf
zu einem Wohnhause
des Berliner Spar- und
Bauvereins in
Charlottenburg-Westend.



...geschoß.

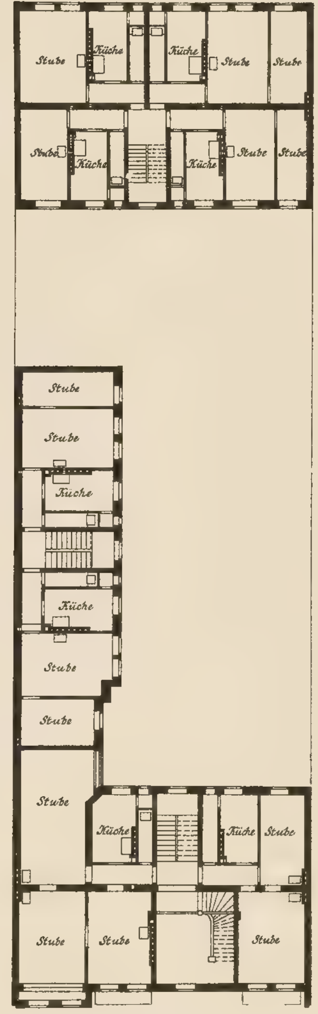
Fig. 74.



Erdgeschoss.

...Osten Berlins (Weisbach'sches Terrain.)

Fig. 71.



Obergeschoss.
Wohnhaus des Berliner Spar- und Bauvereins in der Sickingenstrasse.

Photolith. d. lith. Anst. u. Steindr. v. C. L. Keller, Berlin S.



Entwürfe zur Bebauung von Berliner Grundstücken

von Prof. A. Messel.

Fig. 75.



Façade an der Ulmenallee.

Verlag von Robert Oppenheim (Gustav Schmidt) Berlin.

Fig. 76.



Façade an der Eschenallee.

Projektierte Wohnhausanlagen des Berliner Spar- und Bauvereins in Charlottenburg - Westend.

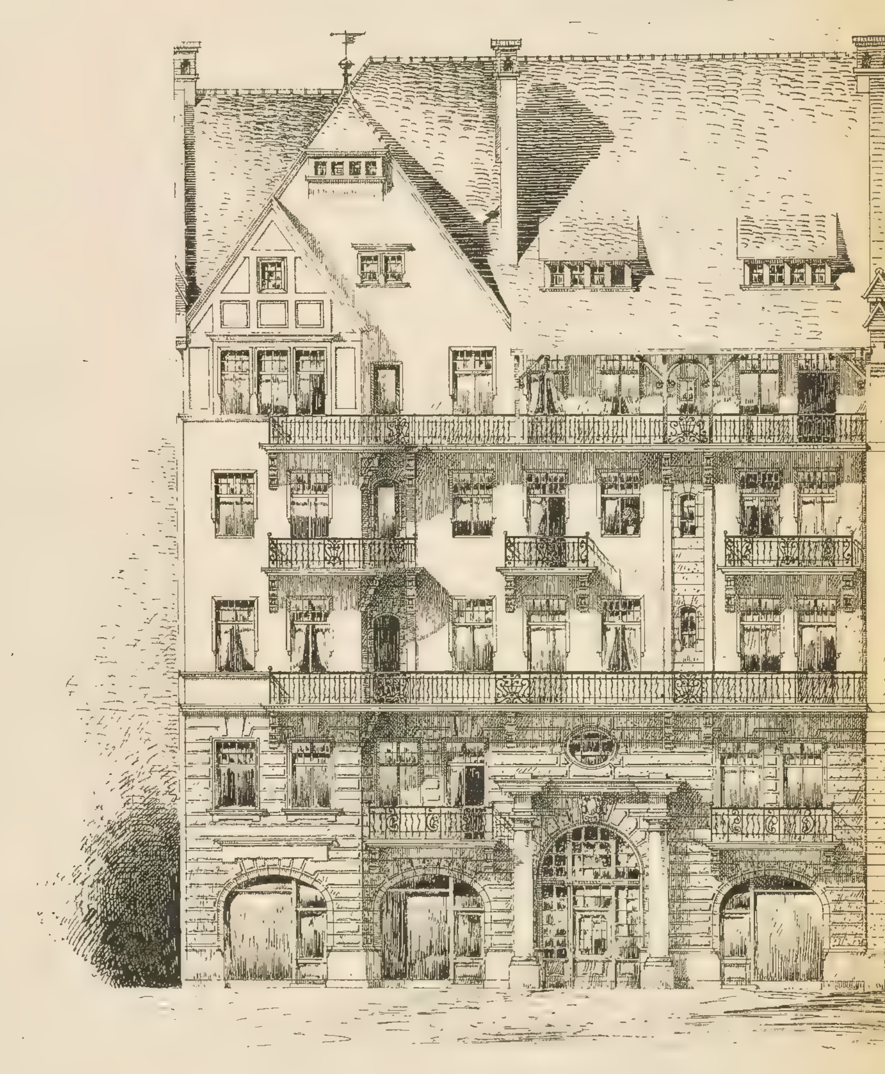
Photolith. d. lith. Anst. u. Steindr. v. C. L. Keller Berlin S.





Entwürfe zur Bebauung vo
von Prof. E

Fig.



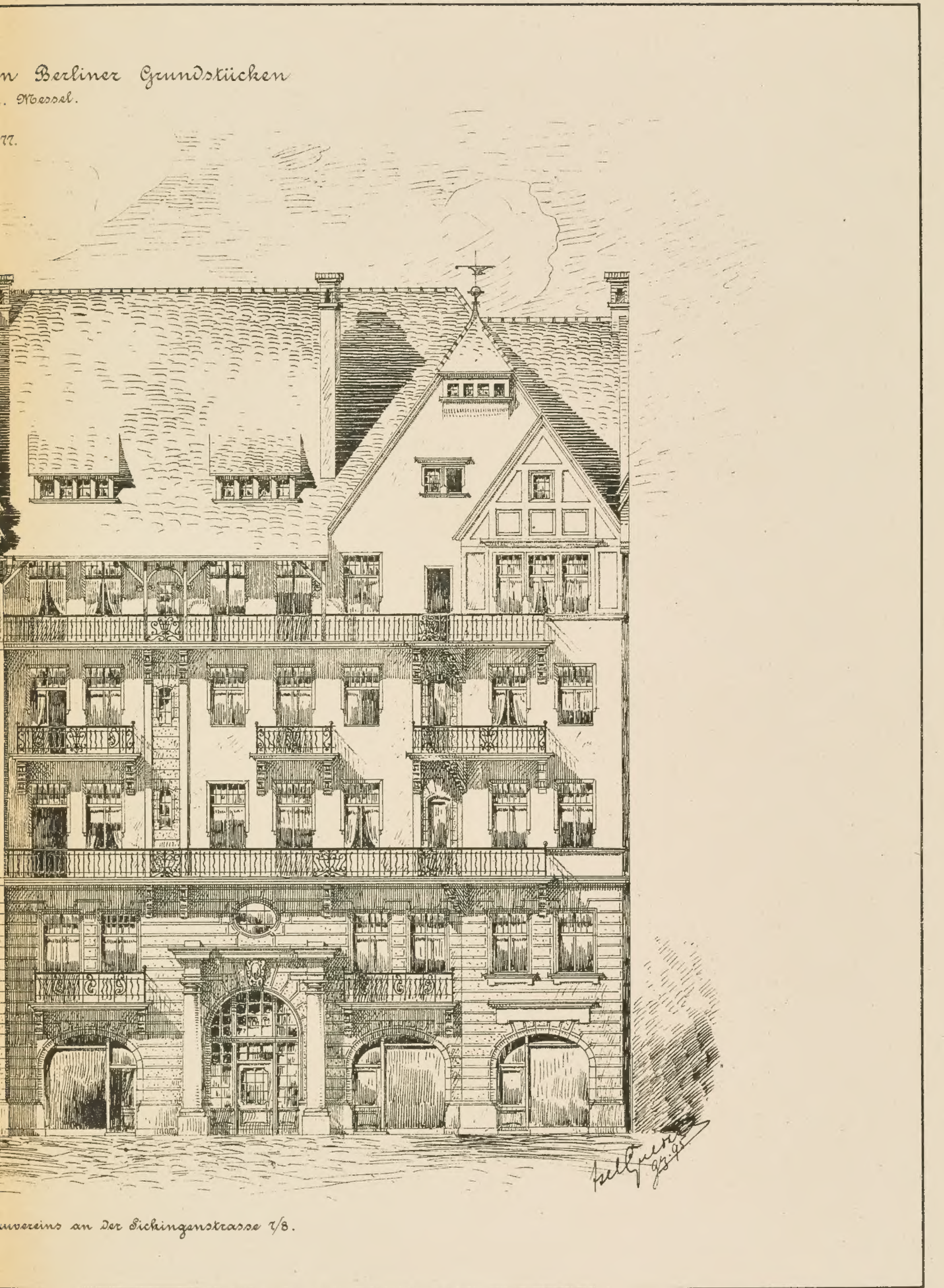
Wohnhausgruppe des Berliner Spar- und B

Verlag von Robert Oppenheim (Gustav Schmidt) Berlin.

...n Berliner Grundstücken

..., Messel.

...77.



...uvereins an der Sickingenstrasse 7/8.

Photolith. d. lith. Anst. u. Steindr. v. C. L. Keller. Berlin S.

